

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

**FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION
MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

RECUEIL DE TEXTES SUR LE LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ - LPA 2 -

ÉDITION 2018 - 2



F.G.C.M.P.I

LE FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION
MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

TABLE DES MATIÈRES

Arrêté du 12 jourmada El Oula 1439 correspondant au 30 Janvier 2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé. (JO n°13 de l'année 2018)	8
Annexe 1 - Cahier des charges définissant les prescriptions techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé	10
Annexe 2 - Cahier des charges portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charge de spécificités techniques particulières ainsi que des conditions d'exécution du projet de logement promotionnel aidé	24
Instruction interministérielle n° 01 du 06 février 2018 relative aux modalités de mise en œuvre du programme de logements promotionnels aidés (LPA)	27
Guide méthodologique Annexé à l'instruction interministérielle n°01 du 06 février 2018 relative aux modalités de mise en œuvre du programme de logements promotionnels aidés (LPA)	29
Arrêté interministériel du 26 Jourmada Ethania 1439 correspondant au 14 mars 2018 définissant les conditions et modalités financières, ainsi que les mécanismes de financement de la réalisation du logement promotionnel aidé. (JO n°23 de l'année 2018)	40
VERSION MISE À JOUR de l'Arrêté interministériel du 11 Jourmada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété par l'Arrêté interministériel du 10 Dhou El Kaâda 1436 correspondant au 25 août 2015 et par l'Arrêté interministériel du 9 Chaâbane 1439 correspondant au 25 avril 2018. (dernier arrêté : JO n°58 de l'année 2018)	44
Annexe 1 - Cahier des charges - Modèle-type fixant les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré, au profit des promoteurs immobiliers, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat	49
Annexe 2 - Fiche technique du projet de logement promotionnel aidé	52



ARRÊTÉ DU 12 JOURNADA EL OULA 1439 CORRESPONDANT AU 30 JANVIER 2018 DÉFINISSANT LES SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES APPLICABLES À LA RÉALISATION DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ. (JO N°13 de l'année 2018).

Le ministre de l'habitat, et de l'urbanisme et de la ville,

- Vu le décret présidentiel n°17-243 du 25 *Dhou El Kaâda* 1438 correspondant au 17 août 2017, portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n°08-189 du 27 *Joumada Ethania* 1429 correspondant au 1^{er} juillet 2008, modifié et complété, fixant les attributions du ministre de l'habitat, et de l'urbanisme et de la ville ;
- Vu le décret exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual* 1431 correspondant au 05 octobre 2010, modifié et complété, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts plateaux, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;
- Vu le décret exécutif n°14-27 du *Aouel Rabie Ethani* 1435 correspondant au 1^{er} février 2014, fixant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux constructions dans les wilayas du Sud ;
- Vu l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania* 1432 correspondant au 14 mai 2011, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat ;
- Vu l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania* 1432 correspondant au 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;
- Vu l'arrêté interministériel du 29 *Joumada El Oula* 1435 correspondant au 31 mars 2014, fixant les wilayas du Sud concernées par l'application des prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux constructions.

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{ER} – En application des dispositions de l'article 2 du décret exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual* 1431 correspondant au 05 octobre 2010, modifié et complété, susvisé, le présent arrêté a pour objet de définir les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

ARTICLE 02 – Le logement promotionnel aidé doit être réalisé conformément :

- aux spécificités techniques générales définies dans l'annexe I du présent arrêté, portant cahier des charges-type définissant les prescriptions techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;
- et aux spécificités techniques particulières définies dans l'annexe 2 du présent arrêté, relative au cahier des charges portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charge des spécificités techniques particulières, ainsi que des conditions d'exécution du projet de logement promotionnel aidé.

ARTICLE 03 – Les prescriptions techniques générales constituent des indicateurs référentiels devant servir à l'élaboration des études et à la présentation, par le promoteur immobilier, des spécificités techniques particulières du projet dont il a la charge.

Ces références sont considérées comme un minimum de prestations devant être fournies par le promoteur immobilier.

ARTICLE 04 – Les prescriptions techniques générales reposent sur :

- la typologie et la surface du logement ;
- la conception du logement et son organisation spatiale ;
- l'aménagement extérieur du logement.

ARTICLE 05 – Le logement promotionnel aidé est réalisé au sein d'immeubles collectifs selon la typologie du F2, F3 ou F4 dans l'ensemble des communes à l'exclusion de celles relevant des wilayas du Sud.

Toutefois, il peut être envisagé la réalisation de logements semi-collectifs dans les zones des Hauts Plateaux et le chef-lieu des wilayas de Sud.

ARTICLE 06 – Le logement promotionnel aidé est réalisé sous forme de constructions individuelles groupées en clos et couvert au niveau des communes relevant des wilayas du Sud.

ARTICLE 07 – La surface du logement collectif et semi-collectif est fixée à un minimum de 50 m² habitable pour le F2, 70 m² habitable pour le F3 et 85 m² habitable pour le logement de type F4.

ARTICLE 08 – La conception et l'organisation spatiale du logement promotionnel aidé doivent être adaptées au mode de vie local.

L'aménagement extérieur des logements doit prévoir un mobilier adapté et des espaces verts en tenant compte des spécificités climatiques locales.

ARTICLE 09 – Toutes dispositions contraires au présent arrêté, notamment celles de l'Arrêté du 11 *Joumada Ethania* 1432 correspondant au 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé, sont abrogées.

ARTICLE 10 – Le présent arrêté sera publié au journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 12 Joumada El Oula 1439 correspondant au 30 janvier 2018

M. Abdelwahid TEMMAR



ANNEXE 1

CAHIER DES CHARGES DÉFINISSANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES APPLICABLES À LA RÉALISATION DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ

PRÉAMBULE

Le logement promotionnel aidé, objet du présent cahier des charges, est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual* 1431 correspondant au 05 octobre 2010, modifié et complété, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts plateaux, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual* 1431 correspondant au 05 octobre 2010 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions définies dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 1^{ER} - Le présent cahier des charges a pour objet de définir les prescriptions techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

ARTICLE 02 - Les prescriptions techniques générales constituent des indicateurs de référence et un minimum de prestations que doit offrir le promoteur immobilier titulaire d'un projet de logements promotionnels aidés.

Les prescriptions techniques générales doivent servir de base pour l'élaboration des études d'architecture du projet et pour la fixation, par le promoteur immobilier, des prescriptions techniques particulières relatives à son projet.

ARTICLE 03 - Les prescriptions techniques ont pour vocation la production d'un habitat de qualité et la réalisation de logements répondant aux exigences locales et dotés d'éléments de confort.

Les prescriptions techniques doivent permettre :

- la production d'un cadre bâti cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation ;
- l'amélioration de la qualité architecturale et urbanistique ;
- l'introduction de la notion d'efficacité énergétique en intégrant le principe de la conception bioclimatique pour assurer une économie d'énergie ;
- la promotion, le cas échéant, de locaux à commercialiser librement.

SECTION 1 DE LA COMPOSITION URBAINE

ARTICLE 04 – L’implantation du projet de logements promotionnels aidés doit être conforme aux prescriptions définies par les plans directeurs d’aménagement et d’urbanisme et les plans d’occupation des sols en vigueur.

Dans ce cadre, il doit être procédé, dans l’étude préliminaire, à l’analyse détaillée de l’environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l’impact des contraintes et des spécificités pour en tenir compte dans la justification du parti architectural adopté dans la conception générale du projet.

ARTICLE 05 – L’architecture adoptée doit apporter les richesses et la diversité qui permettent de satisfaire, au mieux, les exigences des bénéficiaires en termes d’esthétique et de confort et faire du quartier un site agréable à habiter.

ARTICLE 06 – La notion de repère doit être toujours présente ; l’environnement urbain ainsi créé doit permettre à chacun d’identifier son lieu et de se l’approprier en tant qu’espace de vie.

ARTICLE 07 – En relation avec le maître de l’œuvre, le promoteur immobilier doit, lors de la conception de son projet, veiller à :

- rechercher la notion de quartier en renforçant son intégration et ses espaces privés et en lui créant ses propres limites physiques et/ou virtuelles ;
- tenir compte de la qualité du bâti existant, dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte (contraste - intégration) ;
- valoriser l’espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l’environnement immédiat.

Cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés. Le promoteur immobilier doit rechercher et imprégner à son projet un caractère urbain propre.

Il doit prévoir des espaces de transition qui assurent le passage graduel de l’utilisation publique à l’utilisation privée.

La création d’espaces de convivialité au sein de l’îlot comme éléments d’accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie, doit être recherchée ;

- rechercher, selon la taille du projet, une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;
- viser comme objectif à obtenir une architecture aboutie devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée.



Cette notion d'abouti doit se traduire par l'agencement des éléments d'architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations des façades ;

- veiller à l'exploitation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale ;
- rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces foncières et des implantations de projets à la richesse des formes et des volumes ;
- viser à rechercher des solutions permettant de répondre à une logique de réduction des besoins énergétiques ;
- prévoir, pour les besoins de fonctionnalité, et en harmonie avec le projet, des locaux à commercialiser librement et des équipements de proximité intégrés.

En complément de ces locaux, des parkings, des salles de sport et autres activités similaires peuvent être envisagés au niveau du sous-sol des immeubles collectifs.

ARTICLE 08 – Les façades des immeubles doivent tenir compte dans tous les cas des orientations par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants.

ARTICLE 09 – Le traitement des façades doit, dans tous les cas se référer à l'architecture locale en termes de matériaux, de traitement, de couleur, de forme et de représentation.

Les matériaux doivent participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre.

ARTICLE 10 – La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement, selon l'orientation des façades et les autres facteurs climatiques.

ARTICLE 11 – Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu en fonction de sa taille :

- de prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier adapté et des espaces verts en tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales ;
- de prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques, des revêtements adéquats. L'utilisation de l'enrobé à froid est interdite ;
- d'éviter l'interférence des circulations mécaniques avec les espaces réservés aux aires de jeux et aux piétons ;
- de tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;
- de prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aires de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente) ;
- de prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, à raison d'un véhicule par logement au minimum ;

- de prévoir des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute nuisance visuelle et olfactive ;
- de s'assurer que l'éclairage extérieur est conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

SECTION 2 DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

ARTICLE 12 – Le logement promotionnel aidé peut être réalisé au sein d'immeubles collectifs selon la typologie du F2, F3 ou F4 dans l'ensemble des communes à l'exclusion de celles relevant des wilayas du Sud.

Toutefois, il peut être envisagé la réalisation de logements semi-collectifs dans les zones des Hauts Plateaux et le chef-lieu des wilayas de Sud.

ARTICLE 13 – Comme référence, la répartition des logements par typologie devra se faire dans les proportions de 20 %, au maximum pour les logements de type F2 de 50 m² habitable, 50 % au minimum pour les logements de type F3 de 70 m² habitable et 30 % au maximum de F4 pour une surface de 85 m² habitable, avec une tolérance de plus ou moins 3 % concernant les surfaces. La répartition définitive par projet devra être appréciée localement, sans toutefois que les taux maximums de 20 % pour le F2 et 30 % pour le F4 ne soient dépassés.

ARTICLE 14 – Dans les communes relevant des wilayas du Sud, le logement promotionnel aidé sera réalisé sous forme " individuel groupé " sur des lots de 250 m² au minimum, dans ce cas, le promoteur immobilier peut limiter son intervention à la réalisation de logements en clos et couvert et aux travaux de VRD, l'aspect extérieur des logements doit présenter un état parfait d'achèvement.

ARTICLE 15 – Outre les parkings au sous sol qu'il peut prévoir, le promoteur immobilier peut réaliser sur chaque projet, des locaux à commercialiser librement sur la quotité de 20 à 25 % de la surface totale habitable des logements promotionnels aidés.

SECTION 3 DU LOGEMENT COLLECTIF ET SEMI-COLLECTIF

SOUS-SECTION 1 La conception architecturale

ARTICLE 16 – La conception des logements doit répondre au double objectif de la fonctionnalité et du bien-être des occupants selon les exigences et les spécificités locales et culturelles du lieu d'implantation du projet, tant sur le plan du mode de vie que du confort thermique et acoustique.



ARTICLE 17 – L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres.

ARTICLE 18 – La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion. Il est obligatoire d'éviter la répétitivité des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

ARTICLE 19 – Des unités en îlots distribués par des rues doivent être privilégiées tout en veillant aux conditions et modalités de leur gestion et de leur appropriation.

ARTICLE 20 – La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

ARTICLE 21 – La conception sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y a lieu de :

- prévoir des trappes de visite aux endroits appropriés ;
- prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement de l'extérieur ;
- réaliser les raccordements des eaux usées et vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plateforme de l'ouvrage.

Les raccordements aux eaux usées et vannes réalisés à l'aide d'éléments sous forme de coude au niveau des vides sanitaires, sont interdits.

ARTICLE 22 – Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas 4 % de pente avec une largeur d'au moins 0.70 m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 23 – L'aménagement des terrasses accessibles communes des logements collectifs est toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

ARTICLE 24 – Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée.

Cet espace planté doit être protégé par une clôture ajourée dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60 cm de hauteur.

ARTICLE 25 – Le hall d'entrée de l'immeuble collectif doit être conçu en tant qu'espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le palier intermédiaire est interdit.

ARTICLE 26 – La porte d'accès à l'immeuble collectif doit être un élément ornemental doté d'un traitement décoratif adapté, ses dimensions doivent être en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.

ARTICLE 27 – A l'étage, le palier de repos doit être distingué de l'espace de distribution des logements afin de doter ces derniers de dégagements nécessaires.

ARTICLE 28 – Le compartiment bas ou le rez-de-chaussée de l'immeuble constitue un espace social intégré. Il doit être favorisé, à ce titre, par une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse évitant l'anonymat par un traitement adéquat différencié de façon prononcée par rapport à celui de la partie haute.

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, composant les logements, doit offrir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

ARTICLE 29 – Un traitement particulier de l'ensemble des soubassements doit être assuré afin d'éviter leur usure et salissure.

ARTICLE 30 – Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes des immeubles collectifs, notamment pour ce qui concerne :

- le revêtement des halls et cages d'escaliers par des matériaux appropriés et de qualité ;
- l'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement approprié ;
- la pose de rampe d'escalier de qualité agrémentant cette partie de l'immeuble.

ARTICLE 31 – Les dimensions minimales à respecter pour les parties de circulation communes des logements collectifs sont :

DÉSIGNATION	DIMENSIONS
Largeur hall d'entrée	3.50 m
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou l'arrivée de la place d'accès	4.50 m
Largeur porte d'accès de l'immeuble	1.60 m
Largeur porte d'accès du logement	1.10 m
Largeur volet d'escalier	1.10 m

SOUS-SECTION 2 De l'organisation spatiale

ARTICLE 32 – L'organisation spatiale du logement doit être adaptée, autant que possible, au mode de vie local et répondre aux exigences des règlements techniques de la construction en vigueur.

ARTICLE 33 – La surface habitable minimum par type de logement est fixée à 50 m² pour le F2, 70 m² pour le F3 et à 85 m² pour le logement de type F4.

ARTICLE 34 – Le coefficient K représentant le rapport entre la somme des surfaces habitables (SH) des logements et la surface construite (SC) ne doit pas dépasser 0,70.



Par surface habitable, il est entendu, la surface mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bain et de toilettes, des espaces de dégagement et de rangement du logement à l'exclusion des surfaces du séchoir et des balcons, le cas échéant.

Par surface construite, il est entendu la surface mesurée de l'extérieur de l'immeuble et représente la somme des surfaces hors œuvre de chaque palier à l'exclusion de la surface de la terrasse et, le cas échéant, du perron.

ARTICLE 35 – Chaque logement est composé des éléments suivants :

1. une salle de séjour ;
2. une (01), deux (02) ou trois (03) chambres ;
3. une cuisine ;
4. une salle de bain ;
5. une salle de toilettes (WC) ;
6. un espace de dégagement ;
7. volumes de rangement ;
8. un séchoir.

ARTICLE 36 – Les surfaces intérieures nettes des éléments (1 à 7) de l'article 35 ci-dessus constituent la surface habitable du logement.

ARTICLE 37 – Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution. La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en optimisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

ARTICLE 38 – Certains espaces doivent être prévus et conçus en fonction des besoins liés aux us et coutumes de la localité tout en répondant à la logique fonctionnelle des espaces et de leurs articulations.

SOUS-SECTION 3 De la répartition des espaces

ARTICLE 39 – La salle de séjour doit être disposée à l'entrée, pour permettre un accès visiteur direct, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage.

Sa surface doit être comprise entre 18 à 20 m².

ARTICLE 40 – La surface de la chambre doit être comprise entre 12 à 14 m². Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation optimum.

ARTICLE 41 – En plus de ses fonctions habituelles, la cuisine doit offrir la possibilité de prise des repas, sa surface est de 10 à 12 m².

ARTICLE 42 – La surface minimale de la salle de bain est fixée à 4 m².

Elle doit être équipée d'une baignoire de dimension standard.

ARTICLE 43 – La surface minimale de la salle de toilettes est fixée à 1.5 m².

Elle doit être conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement.

ARTICLE 44 – Sauf contraintes particulières, les salles d'eau doivent disposer d'un éclairage et d'une ventilation naturels et peuvent être prévues dans un seul espace, dans le cas de la réalisation d'un logement de type F2.

ARTICLE 45 – La surface des dégagements ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface habitable du logement.

Les dégagements doivent assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement en évitant les couloirs étroits.

ARTICLE 46 – La surface en plan des rangements à prévoir est de l'ordre de 1 m², hormis les rangements de la cuisine.

ARTICLE 47 – Un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine.

Tout en permettant un ensoleillement suffisant, il doit soustraire le linge de la vue de l'extérieur

Cet espace peut être, éventuellement, exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

ARTICLE 48 – Lors de la conception, le promoteur immobilier doit s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur de la salle de séjour, des chambres et de la cuisine, est adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini.

Dans ce cas, le rapport largeur sur la longueur doit être au minimum de l'ordre de 0.75.

ARTICLE 49 – La hauteur minimale nette sous plafond est de 2.90 m.

ARTICLE 50 – Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région du pays.

SOUS-SECTION 4

Des équipements des logements

ARTICLE 51 – Les prescriptions fixées ci-après dans la présente section, constituent les minima requis en matière d'équipement du logement.

ARTICLE 52 – La cuisine doit être équipée par :

- une paillasse de (2.50 x 0.60) m² et 0.90 m de hauteur constituant le volume sous potager, aménagé en placard avec porte ouvrant vers l'extérieur ;
- un évier incorporé à la table de travail, un robinet mélangeur et une pré-installation pour le chauffe bain.



ARTICLE 53 – La salle de bain doit être équipée d'une baignoire de 1.4 m de longueur au minimum avec robinet mélangeur et douchette et un lavabo avec robinet mélangeur.

Un siège à l'anglaise ou cuvette à la turque suivant le mode de vie local équipé d'une chasse d'eau, doit être installé au niveau de la salle de toilettes.

ARTICLE 54 – Une Pré-installation pour le chauffage à gaz avec évacuation des gaz brûlés et aération doivent être prévues au niveau des dégagements.

ARTICLE 55 – Une Pré-installation pour machine à laver constituée d'un robinet d'arrêt et d'un système d'évacuation avec siphon, doit être prévue au niveau du séchoir.

ARTICLE 56 – Un compteur divisionnaire d'eau doit être prévu au niveau de chaque logement.

ARTICLE 57 – Les équipements sanitaires qui sont à prévoir dans chacun des espaces cités ci-dessus doivent être conçus et exécutés conformément au DTR E.8.1.

ARTICLE 58 – Les canalisations des plomberies doivent être distinctes pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales. Elles peuvent aboutir à un égout unique notamment dans le cas de réseau unitaire.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par des canalisations appropriées, en évitant les évacuations sur les façades directement.

Une ventilation dite primaire est installée en partie haute de chaque descente conçue et exécutée conformément au DTR E.8.1 et au DTR relatif aux travaux de VRD.

ARTICLE 59 – L'installation électrique doit être exécutée suivant les règles de l'art avec du matériel de qualité exigée.

Les travaux d'électricité doivent être conformes aux :

- DTR E.10.1 " travaux d'exécution des installations électriques des bâtiments à usage d'habitation "
- règlements, recommandations et exigences de la protection civile ;
- règlements, recommandations et exigences de la SONELGAZ ;

Chaque espace devra recevoir au minimum les équipements suivants :

Pour la salle de séjour

- 01 ou 02 point lumineux (1DA + 1SA) ou 1 DA ;
- 03 prises de courant avec terre (P + T) ;
- 01 prise d'antenne collective de TV.

Pour les chambres

- 01 point lumineux SA ;
- 02 prises de courant ;
- 01 prise d'antenne collective dans la chambre principale (chambre des parents).

Pour la cuisine

- 01 point lumineux SA au plafond ;
- 01 réglette de 0.60 avec prise + T au dessus de la paillasse ;
- 03 prises de courant avec terre (P+T).

Pour la salle de bain

- 01 point lumineux SA ;
- 01 étagère et glace au dessus du lavabo ;
- 01 réglette applique avec prise.

Pour la salle de toilettes

- 01 point lumineux SA.

Pour le dégagement

- 01 ou 02 point(s) lumineux SA ou VV selon la conception.

Pour le séchoir

- 01 point lumineux avec hublot étanche ;
- 01 Pré-installation pour machine à laver.

Pour les espaces extérieurs, en plus des dispositions à prévoir pour les réservations de fourreaux pour passage des câbles téléphoniques et autres réseaux, la conception des réseaux et équipements extérieurs doit être conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 60 – La menuiserie doit être exécutée avec des matériaux de qualité, suivant les règles de l'art ; les dispositions pour un réglage et une mise en place parfaite sont exigées. La menuiserie extérieure peut être exécutée en aluminium, PVC ou en bois.

Dans tous les cas, le type du matériau utilisé doit répondre à l'ensemble des exigences techniques en matière de résistance, de comportement, de durabilité, d'étanchéité à l'air et à l'eau, et de performances thermiques et acoustiques.

Les portes d'entrée aux logements doivent répondre à l'impératif de sécurité anti-intrusion, par le type de matériau, de scellements et du système de fermeture.

ARTICLE 61 – Les menuiseries doivent être réalisées conformément aux :

- DTR E 5.1 pour la menuiserie bois ;
- DTR E 5.2 pour la menuiserie métallique ;
- Règles et normes internationales liées aux autres types de menuiserie proposées.

ARTICLE 62 – Quatre (4) gaines techniques doivent être prévues et réalisées selon les normes en vigueur ; elles abritent les installations relatives à l'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone et câble TV.



Une gaine pour évacuation des gaz brûlés du chauffe-bain et deux (2) aérations en partie haute et en partie basse, exécutées conformément au DTR C3.31, doivent être prévues au niveau de la cuisine.

En cas d'absence d'ouverture, donnant directement sur l'extérieur, pour les salles de bain et de toilettes, une gaine d'aération conçue conformément au DTR C3.31 doit être prévue.

ARTICLE 63 – L'étanchéité des toitures terrasse, toitures inclinées, des espaces humides et espaces du logement annexes extérieures, doit être conçue en prévoyant toutes les dispositions pour une exécution conforme aux règlements et normes en vigueur.

Elle doit être conçue et exécutée conformément au document technique DTR E 4.1.

ARTICLE 64 – Les revêtements des sols doivent être exécutés comme suit :

- Les espaces habitables, en dalles de sol céramiques, ou tout autre revêtement de qualité équivalente.
- Les parties communes en carreaux de granito monocouche poncés, lustrés et de qualité supérieure dans un parfait état de finition ;
- Les marches et contremarches des escaliers seront réalisées en granito de qualité supérieure.

L'ensemble de ces travaux sera conçu et exécuté conformément au DTRE 6.3.

ARTICLE 65 – Un placage de carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces vues du potager de cuisine et prolongé sur une hauteur de 1.20 m sur les parois verticales au dessus de la paillasse, ainsi que sur la partie réservée à la cuisinière.

Le plan de travail de la paillasse de la cuisine doit être prévu en marbre ou tout autre matériau de qualité similaire.

Le placage en carreaux de faïence de la salle de bain doit être exécuté sur une hauteur de 1.80 m, sur les quatre faces.

Des plinthes en faïence sont posées au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.

L'ensemble de ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E 6.3.

ARTICLE 66 – Les soubassements des parties communes doivent se distinguer par un traitement particulier permettant d'éviter usures et salissures, en produits céramiques, mignonnette ou peintures spéciales.

Ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E 6.3.

SECTION 4 DU LOGEMENT INDIVIDUEL RÉALISÉ SOUS FORME GROUPEE

SOUS-SECTION 1 La conception architecturale

ARTICLE 67 – Les formes urbaines et architecturales des constructions réalisées en " individuel groupé " au titre des logements promotionnels aidés doivent s'inspirer des formes traditionnelles locales et respecter les exigences actuelles des usagers.

ARTICLE 68 – Outre leur couleur, les éléments de façade doivent être puisés des références locales.

ARTICLE 69 – Les parois extérieures des constructions doivent être conçues et réalisées pour recevoir un ensoleillement minimal, réduire les déperditions thermiques, exploiter l'éclairage naturel et assurer le confort, notamment en termes d'acoustique et d'aération.

Il est recommandé d'orienter les constructions selon l'orientation Nord/Sud, de sorte que les façades Est et Ouest disposent de parois mitoyennes, les fenêtres orientées Ouest et Est, doivent être réduites à la superficie minimale permettant un éclairage et une aération suffisants.

ARTICLE 70 – Des dispositions architecturales et techniques inspirées du patrimoine local, doivent être observées dans la conception et le traitement des espaces couverts destinés à la circulation piétonne permettant la création de zones d'ombres, de coupe-vent et la réduction de la surface d'exposition des murs extérieurs. Leur positionnement dans le tissu urbain doit être judicieusement étudié.

ARTICLE 71 – Les ruelles piétonnes donnant accès aux habitations, doivent être rationnellement dimensionnées et ombragées. Le traitement du sol peut être réalisé à partir d'un lit de sable ou de pierres plates ou tout autre revêtement local.

SOUS-SECTION 2 De l'organisation spatiale

ARTICLE 72 – L'organisation spatiale doit s'inspirer du mode de vie local et s'inscrire dans le cadre des règlements techniques de la construction en vigueur.

ARTICLE 73 – Les constructions doivent être réalisées sous forme " individuel groupé " sur des parcelles de terrains d'une superficie de 250 m² au minimum. Les limites extérieures de la parcelle devront être protégées par une clôture adaptée au contexte local.

ARTICLE 74 – La surface construite hors œuvre au sol, de chaque construction ne doit pas être inférieure à 110 m², hors surface du patio, le cas échéant.



ARTICLE 75 – Les constructions peuvent être réalisées en clos et couvert, avec une terrasse accessible protégée par un mur réalisé en bordure d'une hauteur n'excédant pas deux mètres (2 m).

Il est entendu par clos et couvert, le parfait achèvement de la plate-forme du logement en béton, de la cage d'escalier pour l'accès à la terrasse, des façades, de l'étanchéité, de la menuiserie extérieure, du mur de clôture et des VRD tertiaires avec l'ensemble des branchements de l'alimentation en eau potable (AEP), l'assainissement, l'électricité et du gaz, le cas échéant.

ARTICLE 76 – Lorsque le mode de vie local et l'harmonie architecturale l'exigent, les constructions peuvent être dotées d'un patio ou disposer de toiture sous forme de coupole.

SECTION 5 DES DISPOSITIONS COMMUNES

SOUS SECTION 1 Système constructif

ARTICLE 77 – Le recours à la production nationale des matériaux, produits et composant, doit être le choix prioritaire du promoteur immobilier, tout en veillant au respect des normes de qualité en vigueur. Le recours à l'utilisation des matériaux locaux, plus adaptés pour une architecture locale, est recommandé.

ARTICLE 78 – Quels que soient les choix arrêtés, le système adopté et les matériaux utilisés doivent répondre parfaitement aux normes et règlements en vigueur en matière de sécurité, stabilité, résistance, durabilité et aux conditions de confort thermique et d'acoustique.

ARTICLE 79 – La structure porteuse en maçonnerie chaînée est fortement recommandée dans les wilayas du Sud, compte tenu des données sismiques et climatiques de la région.

Ce système est constitué par la maçonnerie en brique, en pierres naturelles ou en moellons avec un chaînage horizontal et vertical.

ARTICLE 80 – Quelle que soit la nature du système porteur choisi, des dispositions particulières relatives à l'isolation des matériaux doivent être observées au niveau des wilayas du Sud.

Dans tous les cas, le type du matériau utilisé doit répondre à l'ensemble des exigences techniques en matière de résistance, de comportement, de durabilité, d'étanchéité à l'air et à l'eau, et de performances thermiques et acoustiques.

ARTICLE 81 – Pour la mise en Œuvre, les prescriptions techniques fixées par voie réglementaire doivent être respectées, notamment les dispositions réglementaires prévues aux documents techniques réglementaires (DTR) relatifs aux règles de construction et de calcul des maçonneries.

SOUS SECTION 2

Des normes de confort thermiques et acoustiques

ARTICLE 82 – Les logements doivent être conformes aux dispositions réglementaires contenues dans le DTR C 3.2/4 portant " réglementation thermique du bâtiment".

Les logements doivent satisfaire aux vérifications des valeurs limites des déperditions calorifiques en hiver et aux valeurs limites d'apport solaire en été.

ARTICLE 83 – Le niveau sonore ne doit pas dépasser 38 dB (A) pour les pièces habitables et 45 dB (A) pour les pièces de service pour des niveaux de bruit d'émission ne dépassant pas :

- 86 dB (A) pour les locaux d'habitation ;
- 76 dB (A) pour les circulations communes, caves et autres ;
- 91 dB (A) pour les locaux à usage autre que ceux cités précédemment.

Pour les bruits extérieurs aux bâtiments à usage d'habitation et conformément au décret exécutif n° 93-184 du 27 Juillet 1993 réglementant l'émission des bruits, il est prévu de prendre 76 dB (A) pour la période diurne et 51 dB (A) pour la période nocturne.

Les logements doivent être conformes aux dispositions réglementaires contenues dans le DTR C 3.1.1.

SOUS SECTION 3

Du logement témoin

ARTICLE 84 – Un logement témoin doit être réalisé conformément à l'ensemble des prescriptions techniques particulières relatives au projet, arrêtées en conformité avec les prescriptions techniques générales prévues ci-dessus.

ARTICLE 85 – Le logement témoin constitue le modèle à faire visiter aux souscripteurs au projet.

ARTICLE 86 – Le logement témoin de type collectif doit être réalisé dès l'achèvement de la structure du premier bâtiment.

ARTICLE 87 – L'aspect extérieur du logement témoin de type individuel réalisé en "clos et couvert" doit être totalement fini dès l'achèvement de la structure du premier logement.

ARTICLE 88 – Le logement témoin doit faire l'objet de réception par le directeur de wilaya chargé du logement ou son représentant.

La réception du logement témoin est consignée dans un procès-verbal signé par le directeur du logement ou son représentant et le promoteur immobilier.

ARTICLE 89 – Le logement témoin une fois réceptionné constitue le modèle à faire visiter à tout souscripteur désireux de constater de visu la qualité du logement fini qu'il occupera après achèvement des travaux.



ANNEXE 2

CAHIER DES CHARGES PORTANT ENGAGEMENT DU PROMOTEUR IMMOBILIER À LA PRISE EN CHARGE DES SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES PARTICULIÈRES AINSI QUE DES CONDITIONS D'EXÉCUTION DU PROJET DE LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ

Identification du promoteur immobilier :

Je soussigné [nom et prénom(s) / raison sociale]
 adresse/siège social, agissant en qualité de
 m'engage à réaliser le projet de
 logements promotionnels aidés situé à
, conformément aux spécificités techniques générales et particu-
 lières et aux dispositions contenues dans le présent engagement.

I - SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES PARTICULIÈRES AU PROJET

I - 1 CONSISTANCE PHYSIQUE:

Le projet est constitué de logements promotionnels aidés et une surface construite de m² réservées à la réalisation de locaux à commercialiser librement.

La quotité des surfaces des locaux à commercialiser librement représente pour cent de la surface totale habitable des logements promotionnels aidés.

I - 2 DESCRIPTIF ET CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS

Le promoteur immobilier s'engage au respect du descriptif et des caractéristiques techniques des logements et de l'ensemble des parties communes et équipements, tels que figurant dans le dossier technique du projet ainsi qu'ils ont été présentés par le promoteur immobilier et acceptés par le comité technique de wilaya, et conformément :

- aux spécificités techniques particulières au projet établies selon les prescriptions techniques générales détaillées par corps d'état ;
- à la fiche technique du projet comportant l'ensemble des renseignements relatifs à l'assiette foncière, au nombre de logements aidés, leur typologie et leur surface ainsi qu'à l'identification de la quote-part par nature d'affectation selon leur nombre et la surface par destination (locaux à commercialiser librement, parkings au sous-sol....).

La description des éléments composant le logement de type LPA sont détaillés selon une fiche descriptive jointe en annexe ; ce modèle ainsi renseigné doit être obligatoirement annexé au contrat de vente sur plan (VSP).

II – CONDITIONS D'EXÉCUTION DU PROJET

II-1 DÉLAI DE RÉALISATION DU PROJET

Les délais de réalisation sont fixés à mois, à compter de la date de délivrance du permis de construire.

II-2 EXÉCUTION DES TRAVAUX ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Le promoteur immobilier s'engage à ce que tous les travaux de réalisation du projet soient exécutés selon les règles de l'art, conformément aux descriptifs et aux documents graphiques approuvés ainsi que les normes techniques en vigueur.

Les matériaux et produits devront satisfaire aux normes et conditions fixées par les catalogues nationaux homologués par voie réglementaire.

Toute modification qui viendrait diminuer l'une des qualités du logement, sauf accord écrit du directeur de wilaya chargé du logement, et la caisse nationale de logement (CNL) informée, peut constituer une cause de résiliation.

II-3 DÉMARRAGE DES TRAVAUX

Le Promoteur immobilier s'engage à entamer les travaux de construction du projet au plus tard un (1) mois après l'obtention du permis de construire, et à assurer sa réalisation dans les délais pour lesquels il s'est engagé.

Un procès-verbal de démarrage des travaux est établi avec un représentant de la direction de wilaya chargée du logement, à la diligence du promoteur immobilier.

L'appréciation de l'avancement des travaux et du respect des délais est opérée par la direction de wilaya chargée du logement.

II-4 CONTRATS D'ÉTUDES, DE TRAVAUX ET DE CONTRÔLE DE LA CONSTRUCTION

Le promoteur immobilier s'engage à contracter, à ses frais, un ou plusieurs marchés d'études, de travaux, de suivi et de contrôle technique de la construction avec des partenaires qualifiés.

La prestation relative au contrôle technique de la construction sera acquise auprès de l'organisme de contrôle technique de la construction (CTC) et la convention y afférente devra prévoir, outre l'aspect relatif à l'approbation des plans et le "suivi chantier", la remise, trimestriellement, d'un rapport attestant que les travaux sont réalisés selon les normes parasismiques en vigueur. Un exemplaire de ce rapport sera transmis périodiquement par le promoteur immobilier au directeur de wilaya chargé du logement.

Le promoteur immobilier est également tenu de contracter durant toute la durée du projet, une convention particulière de contrôle des travaux avec un bureau d'études agréé.

Des exemplaires des contrats contractés par le promoteur immobilier avec les cocontractants, le maître d'œuvre, le CTC, le ou les entreprises de réalisation et le bureau d'études chargé du suivi sont notifiés au directeur de wilaya chargé du logement.



Une attestation justifiant de l'existence des copies des contrats au niveau de la direction locale du logement et transmise à l'agence de wilaya de la CNL au moment de l'établissement, par le promoteur immobilier, de la première échéance de paiement.

II-5 CESSION DES LOGEMENTS

Le promoteur immobilier s'engage à céder l'ensemble des logements constituant le projet aux seuls acquéreurs éligibles, conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual* 1431 correspondant au 5 *octobre* 2010, modifié et complété susvisé.

La liste des bénéficiaires des logements est transmise au promoteur immobilier par le directeur local chargé du logement après vérification des conditions d'éligibilité par la CNL.

II-6 SUIVI ET CONTRÔLE DU CHANTIER

Durant toute la durée du chantier, le promoteur immobilier est tenu de mettre à la disposition des services techniques habilités, toutes les informations à même de permettre le suivi et le contrôle du projet.

Dans ce cadre, il tiendra à leur disposition l'ensemble des cahiers de chantier, y compris le cahier du contrôle technique, les résultats d'essais, ainsi que les dossiers d'exécution.

En outre, le promoteur immobilier s'engage à adresser trimestriellement un rapport d'étape au directeur de wilaya chargé du logement et au fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGC MPI).

Ce rapport, qui doit parvenir avant la fin de la première décade du mois qui suit le trimestre auquel il se rapporte, portera sur l'état d'avancement du projet, les événements marquants intervenus ou à prévoir et les décisions à prendre éventuellement pour permettre la poursuite du projet dans de bonnes conditions.

II-7 RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les prescriptions techniques du projet telles que découlant des présentes sont annexées au cahier des charges accompagnant l'acte de vente du terrain établi par l'administration des domaines, et en feront partie intégrante conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania* 1432 correspondant au 14 *mai* 2011, fixant les conditions et les modalités de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

Le Promoteur immobilier, signataire du présent engagement, certifie exactes toutes les informations y portées et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions et engagements y contenus.

Fait à : , le :

Lu est approuvé, le Promoteur immobilier
[Nom, prénoms, qualités, signature légalisée et cachet]

INSTRUCTION INTERMINISTÉRIELLE N° 01 DU 06 FÉVRIER 2018 RELATIVE AUX MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS (LPA).

- Le Ministre de l'Intérieur, des Collectivités Locales et de l'Aménagement du Territoire ;
- Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville.

RÉFÉRENCES :

- Arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania 1432* correspondant au 14 mai 2011, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat ;
- Arrêté interministériel du 26 *Joumada Ethania 1439* correspondant au 14 mars 2018 définissant les conditions et les modalités financières, ainsi que les mécanismes de la réalisation du logement promotionnel aidé ;
- Arrêté du 12 *Joumada El Oula 1439* correspondant au 30 janvier 2018, fixant les spécificités techniques générales applicables aux programmes de logements promotionnels aidés.

En application des dispositions réglementaires sus référencées, la présente instruction a pour objet de définir les modalités et le processus de mise en œuvre des programmes de logements promotionnels aidés (LPA).

A la lumière des expériences passées, le dispositif d'aide à l'accession à la propriété au bénéfice des ménages à revenus intermédiaires, est réaménagé de manière à le rendre plus efficace, à travers :

- la forte implication des collectivités territoriales dans le choix des promoteurs, des postulants ainsi que pour la mobilisation des terrains d'assiettes domaniaux sans contraintes, devant recevoir les programmes LPA ;
- la centralisation des financements auprès de la caisse nationale du logement (CNL) ;
- l'intéressement des promoteurs à travers la possibilité qui leur est offerte de réaliser des espaces diversifiés destinés à être commercialiser librement ;
- l'encadrement du processus de réalisation du logement LPA et le suivi rigoureux et permanent des chantiers ;
- le financement des chantiers de manière continue ;
- et enfin, la sécurisation des apports des citoyens.

Cette nouvelle organisation vient conforter le dispositif existant basé notamment, sur :

- Une aide frontale de 400.000 DA ou 700.000 DA octroyée à l'acquéreur en fonction de son niveau de revenu ;



- Une aide indirecte sous forme d'abattement allant de 80 % à 95 % (selon le zoning) sur le prix de cession du terrain relevant du domaine privé de l'Etat, qui a pour effet de réduire considérablement le coût de revient du logement ;
- Une bonification du taux d'intérêt des prêts bancaires accordés éventuellement aux futurs acquéreurs ;
- D'autres aides indirectes accordées au titre du logement en matière de fiscalité (TVA à taux réduit et exonération des droits d'enregistrement et de la taxe de la publicité foncière).

Le soutien de l'Etat à l'accession au logement promotionnel aidé (LPA) se trouve ainsi renforcé par une offre répondant à la diversité des besoins adaptés aux ménages et leur niveau de revenu.

Un guide méthodologique détaillant les différentes étapes de mise en œuvre et de réalisation d'un projet de logements promotionnels aidés (LPA) est annexé à la présente instruction, et en fait partie intégrante.

La présente instruction interministérielle abroge les dispositions de l'instruction n°01 du 30 mai 2011 relative aux modalités de mise en œuvre du programme de logements promotionnels aidés (LPA).

Toutes difficultés rencontrées à l'occasion de la mise en œuvre des dispositions de la présente doivent être portées à la connaissance des services centraux des Ministères de l'Intérieur, des Collectivités Locales et de l'Aménagement du Territoire

et de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville.

Fait à Alger, le 06 février 2018

*Le Ministre de l'Intérieur, des
Collectivités Locales et de
l'Aménagement du Territoire
M. Nour-Eddine BEDOUI*

*Le Ministre de l'Habitat
de l'Urbanisme et de la Ville
M. Abdelwahid TEMMAR*

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

ANNEXÉ À L'INSTRUCTION INTERMINISTÉRIELLE N°01 DU 06 FÉVRIER 2018 RELATIVE AUX MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS (LPA)

1. PRÉAMBULE

Ce guide méthodologique retrace l'approche globale des différentes étapes de mise en œuvre d'un projet de logements LPA. Il s'adresse aux services déconcentrés de l'Etat concernés, mais également aux promoteurs immobiliers désirant initier une opération de promotion dans le cadre du dispositif LPA. Il fait partie intégrante de l'instruction interministérielle n°01 du 06 février 2018, relative aux modalités de mise en œuvre du programme de logements promotionnels aidés (LPA).

Les réaménagements introduits au dispositif d'aide à l'accession à la propriété du LPA s'articulent autour des points suivants :

- Une forte implication des collectivités territoriales avec leur implication directe dans la définition quantitative et qualitative des programmes, le choix des bénéficiaires et la mobilisation d'assiettes foncières, sans contraintes, pour l'implantation des programmes de ce type ;
- L'affectation des projets en fonction des disponibilités foncières et des capacités de réalisation des promoteurs immobiliers ;
- La réunion des conditions de rentabilité économique d'une opération LPA, et la possibilité donnée pour le promoteur immobilier de réaliser des surfaces à commercialiser, selon des ratios propres à chaque zone et projet ;
- La centralisation des ressources financières au niveau de la Caisse Nationale du Logement, permettant d'assurer la continuité des paiements, en se substituant éventuellement à l'acquéreur défaillant, dans l'intervalle de son remplacement, pour la poursuite de la réalisation du projet sans discontinuité ;
- La résolution des problèmes résultant de la défaillance des acquéreurs ou des promoteurs immobiliers avec promptitude.

2. MOBILISATION DES ASSIETTES FONCIÈRES

Les assiettes foncières sont identifiées et délimitées par projet sur la base d'un nombre déterminé de logements susceptibles d'y être implantés, conformément aux prescriptions édictées par les instruments d'urbanisme.

Dans ce cadre, le programme de logements promotionnels aidés accordés à la wilaya, dans la limite des aides disponibles, devrait être implanté sur des assiettes foncières libres de toutes contraintes.



L'affectation des programmes aux wilayas est conditionnée par la présentation pour chaque assiette foncière :

- d'une décision d'affectation du terrain délivré par l'autorité compétente ;
- d'un extrait du plan cadastral et d'une copie de la fiche délivrée par la direction de wilaya des domaines, mise à jour, lorsque le foncier est cadastré ;
- ou d'un relevé cadastral établi par les services du cadastre ou d'un plan de délimitation établi par un expert géomètre, et visé par les services du cadastre lorsque le foncier n'est pas cadastré.

Pour chaque assiette foncière ainsi retenue, une fiche de projet est établie par le directeur de wilaya chargé de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction, dans laquelle sera transcrit :

- l'identification précise du terrain ;
- l'ensemble des indications et prescriptions techniques et urbanistiques. Le nombre de logements et des locaux de commerces ou de services potentiellement réalisables sera porté à titre indicatif.

La surface totale des locaux de commerces, de services, et de logements promotionnels libres, par projet, ne peut en aucun cas dépasser les ratios, ci-après, de la surface habitable totale des logements promotionnels aidés (LPA) prévus dans ledit projet :

- 20 % dans les wilayas d'Alger, Annaba, Constantine et Oran ;
- 20 % dans les wilayas du Sud ;
- et 25 % dans les autres wilayas.

Les surfaces réservées aux commerces seront fixées selon les besoins de la localité concernée. Les commerces seront conçus autant que possible en surface modulable.

La surface des parkings en sous-sol, dont la réalisation est fortement encouragée, n'est pas prise en considération dans la quotité maximale autorisée des surfaces de locaux autres que le logement promotionnel aidé.

Dans ce cas, les sous-sols ne sauraient être destinés à un usage autre que celui de parking. Cette disposition doit être transcrite dans le règlement de copropriété qui précisera que ces surfaces ne font pas partie des tantièmes.

Ainsi, en vue de rendre la promotion des projets LPA plus attractive, le promoteur immobilier dispose librement de cet espace (parking en sous-sol) qui devra être mis en location ou cédés en priorité aux acquéreurs des logements du projet.

3. ÉTABLISSEMENT DES LISTES DES POSTULANTS

Les demandes de logements promotionnels aidés sont déposées, par les postulants, auprès des services de la Commune du lieu de résidence.

La composition du dossier ainsi que le formulaire CNL de la demande d'aide à l'accession à la propriété du logement LPA sont disponibles en ligne, à télécharger sur les sites Web du MHUV, de la CNL, de la Wilaya ou de la Commune.

La sélection des postulants est opérée par une commission ad-hoc, instituée par décision du wali territorialement compétent.

Les critères de choix des postulants, à arrêter par ladite commission, doivent prendre en considération la situation familiale du postulant (taille des ménages) et sa solvabilité.

À ce titre, la priorité doit être accordée aux postulants mariés, en fonction de la taille des ménages et de leurs conditions sociales, vérifiées à travers une enquête sociale.

Le Directeur de wilaya chargé du logement est tenu de transmettre cette liste dans un délai de 15 jours à compter de la date de sa signature par le wali à l'agence CNL de wilaya, accompagnée des dossiers des postulants et au promoteur immobilier qui sera désigné.

4. SÉLECTION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Dès notification des aides financières à l'indicatif des wilayas, les walis sont tenus de faire procéder à une publicité à l'adresse des promoteurs immobiliers, selon des modalités à définir localement, précisant entre autres la date limite de dépôt de leurs dossiers de demande d'acquisition de terrain.

Les promoteurs immobiliers intéressés par la réalisation d'un programme LPA sont tenus de déposer leurs dossiers, en six (06) exemplaires, au niveau de la direction de wilaya chargée du logement.

Chaque dossier doit comporter :

- une demande d'acquisition du terrain domanial, identifié pour le projet, adressée au wali territorialement compétent ;
- le cahier des charges du projet dûment renseigné et signé conformément au modèle-type prévu à l'arrêté du *12 Joumada El Oula 1439* correspondant au *30 Janvier 2018*, fixant les spécificités techniques générales applicables aux programmes de logements promotionnels aidés, susvisé ;
- une fiche technique du projet selon modèle annexé à la présente;
- l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
- l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers et une copie de l'affiliation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I), en cours de validité ;
- une attestation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I), faisant ressortir les engagements du promoteur immobilier au titre de la vente sur plans ;
- le registre de commerce et les statuts du promoteur immobilier le cas échéant ;
- une déclaration du promoteur immobilier faisant ressortir ses références en matière de réalisations de projets immobiliers à laquelle sont jointes toutes attestations ou justifications relatives aux opérations achevées.



Dans le but de faciliter l'opération de dépôt des dossiers, les autorités locales sont appelées à exploiter toute possibilité visant l'utilisation des moyens informatiques de communication pour les dépôts de ces dossiers à distance.

Le comité technique de wilaya¹, devra se réunir, dans un délai ne dépassant pas un (01) mois à compter de la date limite de dépôt de la demande, pour procéder à la sélection du promoteur immobilier, sur la base des critères qui, sans être exhaustifs, sont :

- Le nombre de logements promotionnels (libres ou aidés) réalisés, durant les dix (10) dernières années, par le promoteur immobilier, justifié par :
 - la direction de wilaya chargée du logement en ce qui concerne les opérations achevées ;
 - le FGCMPI pour ce qui concerne les engagements au titre de la vente sur plans ;
 - les références du promoteur immobilier (déclaration).
- Les capacités financières du promoteur immobilier, estimées par rapport au chiffre d'affaires réalisé, durant les trois (03) derniers exercices, dans le cadre de l'activité immobilière.

Les candidatures des promoteurs immobiliers ayant failli à leurs obligations réglementaires, à l'occasion de l'exercice de la profession, sont éliminées d'office.

CONDITIONS ET CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Conditions d'éligibilité pour la conduite d'un projet	CRITÈRES	
	Nombre de logements livrés (*)	Chiffre d'affaires annuel moyen en millions de dinars (*)
Inférieur à 50 logements LPA	20 logements et moins	40 et moins
Supérieur à 50 et inférieur à 150 logements LPA	Supérieur à 20 et inférieur à 100	Supérieur à 40 et inférieur ou égal à 200
Entre 150 et 300 logements LPA	Supérieur ou égal à 100	Supérieur à 200

(*) *Le comité technique de wilaya doit exiger toute pièce justificative permettant d'apprécier les éléments précités.*

¹ Prévus à l'article 8 de l'arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété.

A l'issue des travaux du comité technique de wilaya, le wali territorialement compétent est tenu :

- **Pour les promoteurs immobiliers retenus** : de notifier dans les quinze (15) jours, aux concernés ainsi qu'aux services concernés, un arrêté autorisant la cession du terrain faisant ressortir, notamment : le nombre de logements promotionnels aidés susceptibles d'être implantés sur l'assiette foncière en précisant les surfaces de commerce, de services, de logements promotionnels libres et de parkings en sous-sol le cas échéant, accordées, au promoteur immobilier, dans le cadre de la réalisation du projet ;
- **Pour les promoteurs immobiliers non retenus** : de notifier aux concernés l'avis défavorable motivé dans les huit (08) jours au plus tard, à compter de la date de la réunion du comité technique.

Pour toute consistance de projet supérieure à 300 logements, le secrétaire du comité technique de Wilaya CTW est tenu de transmettre un rapport circonstancié aux services de l'administration centrale du ministère chargé de l'habitat.

5. CESSION DES TERRAINS

Sur la base de l'arrêté du wali autorisant la cession de l'assiette foncière, le promoteur immobilier est tenu de remettre, dans un délai fixé par le comité technique de wilaya, selon l'importance du projet et sans qu'il puisse dépasser cinq (05) mois, au directeur de wilaya chargé du logement le dossier d'exécution du projet dûment revêtu de l'avis technique des services de wilaya chargés de l'urbanisme.

Un acte de cession est établi par l'administration des domaines, après paiement du prix de cession et des frais inhérents à la transaction ou des échéances dues, dans un délai de trente (30) jours.

Il est annexé à cet acte, le cahier des charges conforme au modèle-type défini par l'arrêté interministériel du *14 mai 2011*².

Un abattement est accordé sur la valeur vénale des terrains domaniaux, à concurrence de :

- 80 % pour les wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine ;
- 95 % pour les wilayas du Sud et des Hauts plateaux ;
- 90 % pour les autres Wilayas.

L'abattement est uniquement limité à la superficie de terrain revenant proportionnellement aux logements aidés (LPA). Le reste des surfaces, à l'exception des parkings en sous-sol, n'est pas concerné par ces abattements.

Le prix de cession du logement est majoré de la charge foncière revenant à chaque logement.

² Fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété (en 2018).



6. RÉALISATION DES PROJETS

Dès l'obtention de l'acte de propriété accompagné de la liste validée des postulants, le promoteur immobilier est tenu d'engager les études architecturales après consultation d'au moins cinq (05) bureaux d'études. La participation, au choix du projet d'architecture, des services chargés du logement et ceux chargés de l'urbanisme, de l'architecture, et de la construction est obligatoire et s'impose à tous les promoteurs immobiliers. Le promoteur immobilier est tenu d'engager les entreprises de réalisation disposant des capacités suffisantes selon l'importance du projet ; la préférence doit être donnée, autant que possible, aux entreprises nationales de réalisation. Des exemplaires des contrats conclus par le promoteur immobilier avec les cocontractants, à savoir le bureau d'études chargé de la conception, l'organisme de contrôle technique de la construction (CTC), le ou les entreprises de réalisation et le bureau d'études chargé du suivi sont remis au directeur de wilaya chargé du logement avant le lancement des travaux. Une attestation justifiant du dépôt des copies des contrats et conventions au niveau de la direction de wilaya du logement est transmise à l'agence de wilaya de la CNL au moment de l'établissement, par le promoteur immobilier, de la première demande de paiement.

Le promoteur immobilier s'engage à entamer les travaux de construction du projet au plus tard un (01) mois après l'obtention du permis de construire, et à assurer sa réalisation dans les délais pour lesquels il s'est engagé et qui doivent obligatoirement figurer sur la convention de financement du projet conclue entre CNL/DL/Promoteur immobilier et le Cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la cession de terrains destinés à l'implantation de programmes de logements aidés.

À cet effet, un procès-verbal d'ouverture du chantier est établi avec un représentant de la direction de wilaya chargée du logement, à la diligence du promoteur immobilier. Un logement " témoin " doit être réalisé conformément à l'ensemble des prescriptions techniques particulières relatives au projet.

Le promoteur immobilier est tenu de réaliser le logement " témoin " dès l'achèvement de la structure du premier bâtiment, dans le cas du logement collectif, ou l'achèvement de la structure du premier logement dans le cas du logement individuel. Le logement " témoin " doit faire l'objet d'une validation par le directeur de wilaya chargé du logement, ou de son représentant, formalisée par un procès-verbal contradictoire signé par le directeur de wilaya chargé du logement ou son représentant et le promoteur immobilier.

Un état descriptif précis fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes auprès du notaire chargé de la rédaction des actes, pour chaque type de logement composant le projet, conformément aux dispositions du décret exécutif n°13-431 du 18 décembre 2013³.

3 Définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement.

La priorité doit être donnée à l'utilisation de la production nationale en matière des produits et composants rentrant dans la construction, dans la réalisation des projets LPA. Les matériaux et produits utilisés doivent satisfaire aux normes en vigueur.

Le promoteur immobilier s'engage à ce que tous les travaux de réalisation du projet soient de bonne facture et exécutés selon les règles de l'art conformément aux descriptifs et aux documents graphiques approuvés ainsi que les Documents Techniques Réglementaires en vigueur. Durant toute la durée du chantier, le promoteur immobilier est tenu de mettre à la disposition des services techniques habilités, toutes les informations à même de permettre le contrôle du projet.

7. GESTION FINANCIÈRE

La CNL établit une convention de financement, pour chaque projet LPA, signée avec le Directeur de wilaya chargé du logement et le promoteur immobilier concerné, sur la base des documents suivants :

- Acte de propriété du terrain d'assiette ;
- Permis de construire ou certificat d'urbanisme ;
- Fiche technique du projet, selon modèle CNL, dûment visée par le directeur de wilaya chargé du logement ;
- Copie de l'agrément et de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers et copie de l'affiliation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I), en cours de validité ;
- Copie du registre de commerce.

Le contrôle de l'éligibilité des postulants est préalable à l'établissement des décisions d'octroi de l'aide de l'Etat.

Ce contrôle concerne l'ensemble des critères d'éligibilité y compris le patrimoine immobilier des postulants et de leurs conjoints auprès des services des domaines.

Dans le cas d'une défaillance d'un postulant après l'établissement de la décision d'octroi de l'aide de l'Etat :

- La CNL doit annuler la décision d'octroi d'aide, le promoteur immobilier et le directeur de wilaya chargé du logement informés ;
- La commission ad-hoc procède au remplacement du postulant dans un délai n'excédant pas dix (10) jours ;
- Si le contrat de vente sur plan (VSP) est déjà établi, le promoteur immobilier, engage les démarches qui s'imposent pour faire annuler le dit contrat.

Le promoteur immobilier est tenu de produire auprès de la CNL, une expédition de l'ensemble des contrats de VSP dans un délai de quatre (04) mois à compter de la date de réception des décisions d'octroi d'aides.



8. MOBILISATION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

La CNL est chargée de centraliser à son niveau l'ensemble des ressources de financement des projets de LPA constituées par les apports des bénéficiaires et éventuellement des crédits bancaires qui leur sont accordés ou autres.

Ces ressources sont versées à la CNL sur la base d'ordres de versements établis par le promoteur immobilier conformément aux tranches définies par le contrat de VSP.

Il est strictement interdit au promoteur immobilier de percevoir directement toute avance ou paiement de la part des souscripteurs aux logements aidés.

Les locaux à commercialiser librement ne peuvent être vendus selon la formule de vente sur plans.

Les apports des acquéreurs sont versés, dans un compte spécifique ouvert par la CNL, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 13-431 du 18 décembre 2013⁴, suscitée.

Les tranches de paiement, par l'acquéreur, du prix du logement LPA (hors aide de l'Etat) sont fixées en fonction de l'état d'avancement des travaux de réalisation, dans les limites définies ci-après :

- à la signature du contrat de vente sur plans, vingt pour cent (20 %) du prix de vente ;
- à l'achèvement des fondations, quinze pour cent (15 %) du prix de vente ;
- à l'achèvement des gros œuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures, trente-cinq pour cent (35 %) du prix de vente ;
- à l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs, vingt-cinq pour cent (25 %) du prix de vente ;
- Le paiement du solde, doit intervenir au moment de l'établissement du procès-verbal de prise de possession sur la base d'un certificat de conformité, soit cinq pour cent (5 %) restant du prix de vente convenu **hors aide de l'Etat**.

9. CESSION DU LOGEMENT LPA

Le prix de cession **plafond** en toutes taxes comprises, **hors charge foncière**, des logements LPA varie, selon leur typologie et la localisation d'implantation des projets, comme suit :

⁴ Définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement.

1) Les communes relevant des wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine (Logement collectif) :

- F2 : 2.500.000 DA par logement
- F3 : 3.500.000 DA par logement
- F4 : 4.400.000 DA par logement

2) Les communes relevant des wilayas des Hauts Plateaux et chef- lieu des wilayas du sud (Logement collectif ou semi-collectif) :

- F2 : 2.200.000 DA par logement
- F3 : 3.100.000 DA par logement
- F4 : 3.900.000 DA par logement

3) Les autres communes relevant des wilayas du Sud (Logement individuel avec cour et terrasse accessible, en clos et couvert, avec un parfait état d'achèvement de l'enveloppe) :

- F4 : 2.600.000 DA par logement

4) Les communes relevant des autres wilayas (Logement collectif) :

- F2 : 2.300.000 DA par logement
- F3 : 3.300.000 DA par logement
- F4 : 4.100.000 DA par logement

La répartition de la typologie des logements promotionnels aidés (LPA) par projet devra se faire dans les proportions de :

- 20 % au maximum pour les logements de type F2 de 50 m² habitable,
- 50 % au minimum pour les logements de type F3 de 70 m² habitable,
- et 30 % au maximum pour les logements de type F4 de 85 m² habitable.

10. PAIEMENT DU PROMOTEUR IMMOBILIER

La Caisse Nationale du Logement (CNL) procède au paiement du promoteur immobilier en fonction de l'avancement des travaux, selon les échéances suivantes :

- Pour le logement de type collectif ou semi-collectif

PHASE	TAUX DE PAIEMENT Appliqué sur le prix de cession
1. Achèvement des fondations	15 %
2. Réalisation de 50 % de la superstructure (ossature)	10 %
3. Réalisation de 100 % de la superstructure (ossature)	10 %
4. Achèvement des cloisons	10 %
5. Achèvement des revêtements des sols	15 %
6. Achèvement des Corps d'Etat Secondaires	15 %
7. Achèvement des VRD et aménagements extérieurs	20 %
8. A la prise de possession des logements par les acquéreurs	5 %



- Pour le logement en clos et couvert dans le Sud

PHASE	TAUX DE PAIEMENT Appliqué sur le prix de cession
1. Achèvement des fondations	15 %
2. Réalisation de la superstructure (ossature 100%)	25 %
3. Achèvement des cloisons	15 %
4. Achèvement des façades	20 %
5. Achèvement des VRD et aménagements extérieurs	20 %
6. A la prise de possession des logements par les acquéreurs	5 %

La CNL est tenue de procéder au paiement de la quote-part des bénéficiaires retardataires ou défaillants en attendant leur remplacement.

La CNL applique, sur les versements dus au promoteur immobilier (hors aide de l'Etat), une retenue équivalente à 1,5 % représentant sa rémunération au titre des frais de gestion financière du projet.

Pour le règlement des paiements dus, le promoteur immobilier établit en cinq (05) exemplaires un procès-verbal de constat d'avancement des travaux, conforme au modèle joint à la convention de financement du projet, signé conjointement par le bureau d'études et visé par le Directeur chargé du logement territorialement compétent.

Le contrôle porte à la fois sur la réalisation des travaux et sur leur conformité avec le permis de construire et les spécificités techniques applicables au logement promotionnel aidé, tel que fixé par l'arrêté du *30 Janvier 2018*⁵, suscitée.

Dans le cas de désaccord entre les différentes parties au procès-verbal, le promoteur immobilier peut introduire un recours auprès des services compétents de l'administration centrale du ministère chargé de l'habitat.

Le procès-verbal de constat d'avancement des travaux, ainsi établi, est remis au promoteur immobilier dans la semaine qui suit, pour appuyer son dossier de demande de paiement auprès de la caisse nationale du logement.

11. SUBROGATION DU FGCMPI

Dans le cas de la défaillance du promoteur immobilier, constatée conformément à la législation et la réglementation en vigueur, le FGCMPI se subroge aux souscripteurs.

Cette subrogation entraîne l'obligation, pour le fonds, de faire achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble ayant fait l'objet de contrats de vente sur plans, passés entre les acquéreurs et le promoteur immobilier déchu.

⁵ Fixant les spécificités techniques applicables aux programmes de logements promotionnels aidés.

Dans ce cas, le Directeur des Domaines territorialement compétent procède à la résiliation, par voie judiciaire, de la vente du terrain d'assiette au profit du promoteur immobilier défaillant, et engage également, par la même action judiciaire, le transfert de ladite assiette au profit du FGCMPI compte tenu de sa mission de garantie des projets de promotion immobilière.

La subrogation confère au FGCMPI le pouvoir de poursuivre les opérations d'achèvement des constructions ; y compris par l'engagement d'un autre promoteur immobilier, aux frais et en lieu et place du promoteur immobilier déchu à concurrence des sommes versées.

Par ailleurs, et en cas de résolution de la vente de l'assiette, des dispositions particulières sont prévues par l'arrêté interministériel du *14 mai 2011*, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, notamment l'annotation au nom du fonds suscité, des actes (assiette et VSP) publiés du chef du promoteur immobilier défaillant.

12. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

En application du règlement de copropriété annexé au contrat de VSP, le promoteur immobilier est tenu de prévoir et de réaliser, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie quand les normes de gestion l'exigent.

Le promoteur immobilier a l'obligation d'assurer ou de faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à dater de la vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Pendant la période sus-considérée, le promoteur immobilier doit s'atteler à organiser le transfert de cette administration vers les organes issus de l'assemblée des acquéreurs ou désignés par eux.

13. DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE

Les projets de LSP/LPA en cours de réalisation ou à l'arrêt ne sont pas soumis aux nouvelles procédures et ne bénéficient pas des avantages et allègements contenus dans la présente annexe. Ils continuent à être réalisés selon les procédures qui ont prévalu à leur lancement.

Afin de prévenir toutes difficultés pouvant survenir au cours de la maturation du projet ou pendant sa réalisation, le Wali préside mensuellement une réunion de coordination regroupant l'ensemble des intervenants dans le processus de mise en œuvre des projets de logements promotionnels aidés (LPA).



ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 26 JOURNADA ETHANIA 1439 CORRESPONDANT AU 14 MARS 2018 DÉFINISSANT LES CONDITIONS ET MODALITÉS FINANCIÈRES, AINSI QUE LES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DE LA RÉALISATION DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ. (JO n°23 de l'année 2018)

Le Ministre des Finances ;

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville ;

- Vu la loi n°11-04 du *14 Rabie El Aouel 1432* correspondant au *17 février 2011*, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n°17-243 du *25 Dhou El Kaâda 1438* correspondant au *17 août 2017*, portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n°94-308 du *28 Rabie Ethani 1415* correspondant au *04 Octobre 1994*, définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu le décret exécutif n°95-54 du *15 Ramadhan 1415* correspondant au *15 février 1995*, fixant les attributions du ministre des finances ;
- Vu le décret exécutif n°08-189 du *27 Journada Ethania 1429* correspondant au *1^{er} juillet 2008*, modifié et complété, fixant les attributions du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;
- Vu le décret exécutif n°10-235 du *26 Chaoual 1431* correspondant au *05 octobre 2010*, modifié et complété, fixant les niveaux de

l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts Plateaux les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide, notamment son article 2 ;

- Vu le décret exécutif 12-84 du *27 Rabie El Aouel 1433* correspondant au *20 février 2012*, modifié, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers ;
- Vu le décret exécutif n°13-389 du *20 Moharram 1435* correspondant au *24 novembre 2013*, fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers, pour l'acquisition d'un logement collectif, la construction d'un logement rural, ainsi que d'un logement individuel réalisé sous la forme groupée dans des zones définies des wilayas de Sud et des Hauts Plateaux ;

- Vu le décret exécutif n°13-431 du 15 *Safar 1435* correspondant au 18 *décembre 2013*, définissant les modèles types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement ;
- Vu le décret exécutif n°16-238 du 06 *Dhou El Hidja 1437* correspondant au 08 *septembre 2016*, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 intitulé " Fonds National du Logement " ;
- Vu l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania 1432* correspondant au 14 *mai 2011*, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat ;
- Vu l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania 1432* correspondant au 14 *mai 2011*, définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;
- Vu l'arrêté du 12 *Joumada El Oula 1439* correspondant au 30 *janvier 2018* définissant les spécificités techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

ARRÊTENT :

ARTICLE 1^{ER} – En application des dispositions de l'article 2 du décret

exécutif n°10-235 du 26 *Chaoual 1431* correspondant au 05 *octobre 2010*, modifié et complété, susvisé, le présent arrêté a pour objet de définir les conditions et modalités financières ainsi que les mécanismes de financement de la réalisation du logement promotionnel aidé, dénommé ci-après " LPA ".

ARTICLE 02 – Le LPA doit être réalisé par un promoteur immobilier remplissant les conditions édictées par la loi n°11-04 du 14 *Rabie El Aouel 1432* correspondant au 17 *février 2011*, susvisée.

ARTICLE 03 – La Caisse Nationale du Logement, dénommée ci-après " CNL ", est chargée de centraliser à son niveau, en plus des aides de l'Etat, l'ensemble des ressources de financement des projets de réalisation du logement promotionnel aidé, constituées par les apports des bénéficiaires et éventuellement des crédits immobiliers ou autres ressources financières.

ARTICLE 04 – Les ressources financières, visées à l'article 3 ci-dessus, sont versées au promoteur immobilier par le biais de la CNL sur la base d'ordres de paiement.

Ces ressources doivent être abritées dans des comptes bancaires séparés et utilisées qu'aux fins pour lesquelles elles sont destinées.

ARTICLE 05 – Les modalités de mobilisation des crédits immobiliers sont déterminées sur une base conventionnelle entre la CNL et les banques.

ARTICLE 06 – Le logement promotionnel aidé est réalisé selon les spécificités techniques définies par



l'arrêté du 12 *Joumada El Oula* 1439 correspondant au 30 janvier 2018, définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé, susvisé.

ARTICLE 07 – Le logement promotionnel aidé est cédé sur la base d'un contrat de vente sur plan conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 08 – Une convention portant sur les conditions et modalités de financement et de suivi de la réalisation du projet de logement promotionnel aidé est établie par la CNL, et visée par le directeur du logement de Wilaya et le promoteur immobilier.

La convention doit comporter les éléments technico-financiers tels qu'ils résultent de la fiche technique du projet dûment visée par le promoteur immobilier et le directeur du logement de wilaya.

ARTICLE 09 – La convention visée à l'article 8 ci-dessus est établie sur la base d'un dossier comprenant les documents suivants :

- Une copie de l'acte de propriété du terrain d'assiette ;
- Les listes des souscripteurs éligibles au logement promotionnel aidé ;
- Une copie du permis de construire ou certificat d'urbanisme ;
- La Fiche technique du projet dûment visée par le directeur du logement de Wilaya ;
- Une copie de l'agrément et de

l'attestation d'affiliation du promoteur immobilier au tableau national des promoteurs immobiliers ;

- Une copie du registre de commerce.

ARTICLE 10 – La liste des postulants au logement promotionnel aidé, doit être visée par le Wali ou son représentant et transmise à la CNL et au promoteur immobilier du projet LPA.

ARTICLE 11 : Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises, et doit comprendre les coûts :

- des prestations ;
- de la valeur du terrain après déduction des abattements consentis par l'Etat pour chaque unité ;
- des études et de réalisation ;
- des VRD.

Les frais de transfert de propriété demeurent à la charge de l'acquéreur conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 – Les locaux à usage autres que celui destiné au LPA, ne bénéficient pas des abattements sur le prix du terrain.

Toutefois, ne sont pas soumis aux conditions financières visées à l'alinéa ci-dessus, les surfaces de parkings situées en sous-sol.

ARTICLE 13 – Le LPA est cédé à un prix en toutes taxes comprises, en hors charges foncières et par zone et qui ne saurait dépasser les seuils ci-après :

ZONES	Typologie et Prix plafonds par logement (DA)		
	F2	F3	F4
1 : communes relevant des wilayas d'Alger, d'Oran, d'Annaba et de Constantine	Logement collectif		
	2.500.000	3.500.000	4.400.000
2 : communes relevant des hauts plateaux et chefs-lieux des wilayas du sud	Logement collectif ou semi collectif		
	2.200.000	3.100.000	3.900.000
3 : autres communes relevant des wilayas du sud.	Logement individuel "F4" avec cour et terrasse accessible, en clos et couvert 2.600.000		
4 : le reste des communes du territoire national	Logement collectif		
	2.300.000	3.300.000	4.100.000

La répartition de la typologie du LPA par projet devra se faire dans les proportions de :

- 20 % au maximum pour les logements de type F2 de 50 m² habitable ;
- 50 % au minimum pour les logements de type F3 de 70 m² habitable ;
- et 30 % au maximum pour les logements de type F4 de 85 m² habitable.

ARTICLE 14 – Les sommes dues par le promoteur immobilier sont payées par la CNL en fonction de l'avancement des travaux selon les échéances fixées dans la convention visée à l'article 8 ci-dessus

ARTICLE 15 – La CNL perçoit une rémunération, à titre de frais de gestion, au taux de 1.5 % sur le prix de cession du logement, tel que défini à l'article 11 ci-dessus, sans compter la rémunération prélevée du montant de l'aide qui demeure régie par les dispositions qui lui sont applicables.

ARTICLE 16 – A titre transitoire, les projets de logement promotionnels aidés lancés avant la signature du présent arrêté, demeurent régis par les dispositions qui leur étaient

applicables avant la publication du présent arrêté au *Journal officiel*.

ARTICLE 17 – Les dispositions du présent arrêté peuvent être précisées, en tant que de besoin, par voie d'instructions prises conjointement par le ministre chargé de l'habitat et le ministre des finances.

ARTICLE 18 – Sont abrogées, toutes les dispositions contraires à celles du présent arrêté.

ARTICLE 19 – Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

*Fait à Alger, le 26 Joumada Ethania
1439 correspondant 14 mars 2018*

*Le ministre des finances,
M. Abderrahmane RAOUYA*

*Le ministre de l'habitat,
de l'urbanisme et de la ville
M. Abdelwahid TEMMAR*



VERSION MISE À JOUR DE L'ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 11 JOURNÉE ETHANIA 1432 CORRESPONDANT AU 14 MAI 2011 FIXANT LES CONDITIONS ET LES MODALITÉS DE CESSIION DE TERRAINS RELEVANT DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ETAT ET DESTINÉS À L'IMPLANTATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS AIDÉS PAR L'ETAT, MODIFIÉ ET COMPLÉTÉ PAR L'ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 10 DHOU EL KAÂDA 1436 CORRESPONDANT AU 25 AOÛT 2015 ET PAR L'ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 9 CHAÂBANE 1439 CORRESPONDANT AU 25 AVRIL 2018. (dernier arrêté : JO n°58 de l'année 2018).

Le ministre de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire ;

Le ministre des finances ;

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville ;

- Vu le décret présidentiel n° 17-243 du 25 *Dhou El Kaâda* 1438 correspondant au 17 août 2017 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 12-427 du 2 *Safar* 1434, correspondant au 16 décembre 2012, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine public et du domaine privé de l'Etat, notamment ses articles 92 et 93 ;
- Vu le décret exécutif n° 14-27 du *Aouel Rabie Ethani*, correspondant au 1^{er} février 2014, fixant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux constructions dans les wilayas du Sud ;
- Vu le décret exécutif n° 14-181 du 7 *Chaâbane* 1435, correspondant au 05 juin 2014, fixant les conditions et modalités de subrogation du fonds de garantie et de caution

mutuelle de la promotion immobilière, aux acquéreurs de biens immobiliers couverts par une garantie de promotion immobilière ;

- Vu l'arrêté interministériel du 3 *Safar* 1424, correspondant au 5 avril 2003, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non-bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction ;
- Vu l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania* 1432 correspondant au 14 mai 2011, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat ;
- Vu l'arrêté interministériel du 26 *Joumada Ethania* 1439 correspondant au 14 mars 2018 définissant les conditions et modalités financières, ainsi que les mécanismes de la réalisation du logement promotionnel aidé ;
- Vu l'arrêté du 12 *Joumada El Oula* 1439, correspondant au 30 janvier

2018, définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;

Arrêtent :

ARTICLE 1^{ER} – Dans le cadre des dispositions des articles 92 et 93 du décret exécutif n° 12-427 du 2 *Safar* 1434 correspondant au 16 décembre 2012, susvisé, le présent arrêté a pour objet de définir les conditions et modalités de cession, de gré à gré, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

ARTICLE 2 – Entrent dans le cadre des dispositions du présent arrêté les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 – Les terrains susceptibles d'être cédés dans le cadre des dispositions du présent arrêté doivent être préalablement identifiés par les services des domaines et portés à la connaissance des promoteurs immobiliers conformément aux dispositions du présent arrêté.

ARTICLE 4 – Les conditions d'utilisation des immeubles par les cessionnaires ainsi que les modalités de résiliation des cessions en cas d'inexécution de leurs obligations sont définies par les dispositifs régissant les programmes de logements aidés par l'Etat ainsi que dans le cahier des charges dont le modèle-type est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 5 – Abrogé.

ARTICLE 6 – Les promoteurs immobiliers intéressés sont tenus de transmettre au wali territorialement

compètent une demande d'acquisition du terrain domanial identifié accompagné d'un dossier constitué en six (6) exemplaires, comportant :

- le cahier des charges dûment signé portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charge des spécificités techniques particulières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logement promotionnel aidé prévu à l'arrêté interministériel du 12 *Jumada El Oula* 1439 correspondant au 30 janvier 2018, susvisé ;
- une fiche technique du projet de logement promotionnel aidé fixé à l'annexe II du présent arrêté ;
- l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
- l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers et une copie de l'affiliation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I), en cours de validité ;
- une attestation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I) faisant ressortir les engagements en cours du promoteur immobilier au titre de la vente sur plans ;
- le registre de commerce et les statuts du promoteur, le cas échéant ;
- une déclaration du promoteur immobilier faisant ressortir ses références en matière de réalisation des projets immobiliers ;
- une attestation délivrée par la direction de wilaya du logement, le cas échéant, faisant ressortir les opérations achevées.



ARTICLE 7 – Le choix du promoteur immobilier relève du comité technique de wilaya placé sous l'autorité du wali. Il est porté sur les promoteurs immobiliers pouvant présenter le plus de garanties pour la réalisation des projets avec les meilleures conditions de qualité et de délai. La capacité du promoteur immobilier doit être adaptée à la taille du projet.

ARTICLE 8 – Le comité technique de wilaya est composé des membres suivants :

- le wali ou son représentant, président ;
- un représentant de l'Assemblée Populaire de Wilaya ;
- le directeur des domaines ;
- le directeur du logement ;
- le directeur de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ;
- le président de l'Assemblée Populaire Communale concernée ;
- un représentant de la Caisse Nationale du Logement.

Le comité peut faire appel à toute personne susceptible d'éclairer ses travaux.

Le secrétariat technique du comité est assuré par le directeur de wilaya chargé du logement.

ARTICLE 9 – Le wali territorialement compétent est tenu de transmettre aux promoteurs immobiliers concernés, dans les trente (30) jours au plus tard à compter de la date du dépôt du dossier complet, une réponse indiquant, selon le cas, que sa demande :

- a reçu un avis favorable aux condi-

tions stipulées dans le cahier des charges du projet ;

- a reçu un avis favorable sous les réserves d'ordre technique à préciser, qui devront être levées dans un délai à fixer par le comité technique, compte tenu de leur nature et de leur importance ;
- a reçu un avis défavorable, motivé.

ARTICLE 10 – Un arrêté du wali autorisant la cession est notifié dans les quinze (15) jours au promoteur immobilier et aux structures concernées.

Le même arrêté peut prévoir, à titre d'intéressement du promoteur immobilier, la réalisation de locaux à commercialiser librement (locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel et artisanal), et dont la surface ne saurait, en aucun cas, excéder 25 % de la superficie globale du programme des logements aidés.

ARTICLE 11 – Sur la base de l'arrêté du wali visé à l'article 10 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu de procéder, dans un délai fixé par le comité technique selon l'importance du projet et sans qu'il puisse dépasser cinq (5) mois, à la remise, au directeur de wilaya chargé du logement, du dossier d'exécution du projet revêtu de l'avis technique des services de wilaya chargés de l'urbanisme et du visa de l'organisme de contrôle technique de la construction.

ARTICLE 12 – Par référence au cahier des charges du projet cité à l'article 6 ci-dessus, accompagné par le dossier d'exécution du projet revêtu

de l'avis technique des services de wilaya chargés de l'urbanisme et du visa de l'organisme de contrôle technique de la construction, et après paiement du prix de cession et des frais inhérents à la transaction, un acte de cession est établi et remis par l'administration des domaines dans un délai de trente (30) jours et auquel doit être annexé un cahier des charges conforme au modèle-type prévu à l'article 4 ci-dessus.

Dans le cas où il est, en outre, prévu la réalisation en sous-sol de locaux à usage exclusif de parking, pouvant être loués ou vendus par le promoteur immobilier, ces locaux doivent figurer dans l'état descriptif de division (EDD) en un lot unique indivisible, par sous-sol.

ARTICLE 13 – Un abattement est accordé sur la valeur vénale des terrains domaniaux telle que déterminée par les services des domaines pour la superficie de terrain revenant proportionnellement aux logements aidés par l'Etat et les locaux à usage exclusif de parking réalisés en sous sol, comme suit :

- pour les wilayas d'Alger, Oran, Annaba, et Constantine : **80 %** ;
- pour les communes relevant des wilayas des Hauts Plateaux et du Sud : **95 %** ;
- pour les autres wilayas : **90 %** ;
- pour le programme de 65.000 logements destinés à la location-vente initié par la CNEP-Banque : **100 %** ;
- pour le programme de logements destinés à la location-vente : **100 %** ;

- pour les logements promotionnels publics (LPP), les taux d'abattement accordés sont fixés comme suit :

- wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine : **60 %** ;
- chef-lieu de daïra des wilayas du Nord : **70 %** ;
- autres communes des wilayas du Nord : **75 %** ;
- chef-lieu de daïra des wilayas des Hauts Plateaux : **80 %** ;
- autres communes des wilayas des Hauts Plateaux : **85 %** ;
- chef-lieu de daïra des wilayas du Sud : **90 %** ;
- autres communes des wilayas du Sud : **95 %**.

Lorsque le projet comporte, en partie, la réalisation de locaux à usage autre que le logement aidé par l'Etat et de parkings réalisés en sous-sol, il doit être précisé dans l'acte établi par le directeur des domaines que tout acte sur les locaux à caractère promotionnel visés au deuxième alinéa de l'article, 10 ci-dessus, (locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel et artisanal) est subordonné au paiement au service des domaines, du montant représentant le niveau d'abattement sur la superficie revenant proportionnellement à ces locaux, prévu ci-dessus dans le présent article.

ARTICLE 14 – Sont abrogées toutes les dispositions de l'arrêté interministériel du 5 avril 2003, susvisé.

ARTICLE 15 – Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.



Fait à Alger, le 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011

Le ministre des finances *Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales*
M. Karim DJOUDI **M. Daho OULD KABLIA**
Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme
M. Nouredine MOUSSA

Fait à Alger, le 10 Dhou El Kaâda 1436 correspondant au 25 août 2015

Le ministre des finances *Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales*
M. Abderrahmane BENKHALFA **M. Nour-Eddine BEDOUI**
Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville
M. Abdelmadjid TEBBOUNE

Fait à Alger, le 9 Chaâbane 1439 correspondant au 25 avril 2018

Le ministre des finances *Le ministre de l'intérieur et des collectivités*
M. Abderrahmane RAOUYA *locales et de l'aménagement du territoire*
M. Nour-Eddine BEDOUI
Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville
M. Abdelwahid TEMMAR

ANNEXE 1 CAHIER DES CHARGES

MODÈLE-TYPE FIXANT LES CLAUSES ET CONDITIONS APPLICABLES À LA
CESSION DE GRÉ À GRÉ, AU PROFIT DES PROMOTEURS IMMOBILIERS,
DE TERRAINS RELEVANT DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ETAT ET DESTINÉS À
L'IMPLANTATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS AIDÉS PAR L'ETAT

PRÉAMBULE

Le présent cahier des charges-type fixe, conformément aux dispositions des articles 92 et 93 du décret exécutif n° 12-427 du 2 *Safar 1434* correspondant au 16 décembre 2012, les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré à des promoteurs immobiliers, tels que définis par la législation en vigueur, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet de la cession - Utilisation des sols :

Le terrain, objet de la présente cession, est destiné à la réalisation de locaux à usage principal d'habitation conformément au programme de logement aidé par l'Etat au profit du promoteur immobilier ci-dessous désigné, sur la base du cahier des charges du projet, prévu à l'arrêté interministériel du 11 *Joumada Ethania 1432* correspondant au 14 mai 2011, dûment renseigné.

Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résolution de la vente.

2 - Garantie :

Le cessionnaire est censé bien connaître l'immeuble acquis. Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour du transfert de propriété sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol.

3- Servitudes :

Le cessionnaire souffrira les servitudes passives de toute nature grevant l'immeuble acquis et profitera des servitudes actives.



4- Objets d'art ou d'archéologie :

Conformément à la législation en vigueur, l'Etat se réserve la propriété des objets d'art ou d'archéologie, édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, colonnes, inscriptions, monnaies antiques qui existeraient ou pourraient être découverts sur ou dans le terrain.

5- Vente, location du terrain cédé :

Le cessionnaire ne pourra, sous peine de déchéance, céder, louer ou faire don du terrain qu'il a acquis à d'autres fins ou dans un autre cadre que ceux prévus dans le présent projet.

6- Résolution de la vente :

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées, à la diligence du directeur de wilaya chargé du logement, au cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception demeurées infructueuses, le directeur des domaines de wilaya territorialement compétent introduit, à la demande du directeur de wilaya chargé du logement, une action en justice tendant à obtenir la déchéance du promoteur immobilier défaillant des droits réels immobiliers et sa subrogation par le fonds de garantie et de caution mutuelle conformément aux dispositions du décret exécutif n°14-181 du 05 juin 2014, susvisé.

Le cessionnaire aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par l'administration des domaines.

Dans le cas où les constructions n'ont pas été régulièrement réalisées, le cessionnaire n'aura droit à aucune indemnité et il demeure tenu de remettre en l'état l'assiette foncière objet du présent cahier des charges.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé le terrain du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Le cessionnaire n'est pas indemnisé pour le montant des travaux de construction des logements ou autres lots ayant fait l'objet de vente par le biais de contrats de vente sur plans.

TITRE II

CONDITIONS PARTICULIERES

7- Situation du terrain :

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de ,
lieu-dit daïra wilaya



Il est limité :

Au Nord :

Au Sud :

A l'Est :

A l'Ouest :

8- Consistance du terrain :

Le terrain a une superficie de

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la cession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties et ne pourra donner lieu à aucun recours ni répétition de part ni d'autre.

9- Autorisation de cession :

La présente cession est autorisée suivant arrêté n° du du wali de

10- Prix de cession du terrain :

Le prix de cession du terrain cédé correspondant à la valeur vénale arrêtée à, déduction faite de l'abattement prévu par la réglementation en vigueur, est fixé à soit de m² que le cessionnaire est tenu de verser intégralement, majoré des droits et taxes exigibles, auprès de l'inspection des domaines

Lorsque le projet comporte, en partie, la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, le taux de réduction cité ci avant devra être limité à la superficie de terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

Lorsque la cession est consentie avec réduction sur le prix et qu'il s'avère par la suite que l'opération comporte des locaux à usage autre que d'habitation, le promoteur bénéficiaire est tenu de rembourser, à l'administration domaniale, le montant de la réduction correspondant proportionnellement à la superficie revenant aux locaux autres qu'à usage d'habitation au plus tard à la date de la mise en vente du premier local à usage autre que d'habitation.

11- Entrée en jouissance - Propriété :

L'entrée en jouissance du terrain est fixée dans l'acte de cession.

Le cessionnaire aura pleine propriété du terrain à la date de publication de l'acte.

12- Acte de vente :

L'acte administratif portant vente du terrain au profit du cessionnaire est établi par le directeur des domaines territorialement compétent.

13- Dispositions finales :

Le cessionnaire déclarera dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

3 - TERRAIN

3.1 - RÉFÉRENCES DE L'ACTE DE CESSION ²

n° :		DATE :	
------	--	--------	--

3.2 - SURFACES

Surface totale du terrain : m²

Surface d'emprise au sol : m²

3.3 - PRIX DU TERRAIN :

Ce terrain a été cédé au promoteur immobilier :

Pour un montant total de : DA

Détaillé comme suit ³ :

- Partie Logement promotionnel aidé : DA

- Partie Logement promotionnel libre : DA

- Partie Locaux : DA

Servitudes existantes et remarques particulières relatives au terrain :

.....
.....

4 - CONSISTANCE DU PROJET

4.1 - LOGEMENTS

4.1.1- LOGEMENTS AIDÉS

Le projet comprendra logements promotionnels aidés, selon le détail suivant :

..... logts F2 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F3 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F4 de m² habitables/logement, soit : m²

Surface totale des logements LPA : m²

4.1.2 - LOGEMENTS PROMOTIONNELS LIBRES

Le projet comprendra logements promotionnels libres, selon le détail suivant :

..... logts F2 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F3 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F4 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F..... de m² habitables/logement, soit : m²

Surface totale des logements libres m² soit un ratio de % sur la surface totale des logements LPA.

² À renseigner par le promoteur immobilier au moment de l'obtention de l'acte.

³ Si les montants des deux parties logement promotionnel libre et locaux ne sont pas détaillés dans l'acte de cession, renseigner le montant cumulé.



4.2 - LOCAUX À USAGE COMMERCIAL ET PROFESSIONNEL

Le projet comprendra des locaux à usage commercial et professionnel selon le détail suivant :

Désignation	Nombre de Locaux	Surface Totale (m ²)
Commerces		
Services		
Total surface construite		

Surface totale des locaux à usage commercial et professionnel m²
soit un ratio de % sur la surface totale des logements.

4.3 - PARKING EN SOUS-SOL

Nombre d'immeubles					TOTAL
Nombre de niveaux					
Nombre de places					
Surface Totale (m ²)					

4.4 - TYPE DE CONSTRUCTION

Type	Collectif	Semi-collectif	Individuel
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre d'immeubles			

5 - COÛT PREVISIONNEL DU PROJET

Le coût prévisionnel du projet est évalué à (en chiffres) DA ;
soit (en lettres) Dinars, selon
le détail suivant :

5.1 - PARTIE LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS

Le coût prévisionnel des logements promotionnels aidés est évalué à
(en chiffres) DA ; soit (en lettres)
..... Dinars, selon le détail suivant :

CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain - Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi - Etudes de sol / Géomètre... - Contrôle technique - Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations - Lot gros œuvres - Lot CES - Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais de Publicité - Frais de Commercialisation - Frais de Gestion - Fiscalité - Autres (à préciser)			
Total Logements			



5.2 - PARTIE LOGEMENTS PROMOTIONNELS LIBRES

Le coût prévisionnel des logements promotionnels libres est évalué à
(en chiffres) DA ; soit (en lettres)
..... Dinars, selon le détail suivant :

CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain - Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi - Etudes de sol / Géomètre... - Contrôle technique - Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations - Lot gros œuvres - Lot CES - Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais de Publicité - Frais de Commercialisation - Frais de Gestion - Fiscalité - Intérêts sur emprunt - Autres (à préciser)			
Total Logements			

5.3 - Partie locaux à usage commercial et professionnel

Le coût prévisionnel des locaux est évalué à (en chiffres) DA ;
soit (en lettres) Dinars,
selon le détail suivant :

CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain - Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi - Etudes de sol / Géomètre... - Contrôle technique - Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations - Lot gros œuvres - Lot CES - Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais de Publicité - Frais de Commercialisation - Frais de Gestion - Fiscalité - Intérêts sur emprunt - Autres (à préciser)			
Total Locaux			

6 - MODE DE FINANCEMENT DU PROJET

Le projet sera financé, comme suit :

(en DA)

FINANCEMENT RUBRIQUES	FONDS PROPRES DU PROMOTEUR IMMOBILIER	APPORTS DES ACQUEREURS	AIDES DE L'ETAT	AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT (PRÉCISER)	TOTAL
LOGEMENTS AIDÉS					
LOGEMENTS PROM. LIBRES					
PARKING EN SOUS-SOL					
LOCAUX					
TOTAL					



7 - ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

Le délai global de réalisation du projet est de : mois

Date prévisionnelle de démarrage des travaux :

Date prévisionnelle d'achèvement des travaux :

8 - PRIX DE CESSION DES LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS

8.1 - PRIX DE CESSION HORS FONCIER

Logement de type	Prix de vente unitaire (DA)	Nombre de logements	TOTAL (DA)
F2			
F3			
F4			
Individuel			
TOTAL			

8.2 - DETAIL DES PRIX DE CESSION

Foncier		Coût de cession logement aidé	
Prix terrain (DA)	Charge foncière au m ² habitable	Coût global (DA)	Prix au m ² habitable
Prix de cession des logements y compris la charge foncière		F2	
		F3	
		F4	
		Individuel	

9-INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le Promoteur immobilier, signataire de la présente fiche technique, certifie exactes toutes les informations y portées et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions et engagements y contenus.

Fait à le

**Visa du Directeur du Logement
de Wilaya**

Le Promoteur immobilier

Nom et prénom
signature et cachet



7- الأجل التقديري للإنجاز

يقدر الأجل الإجمالي لإنجاز المشروع بـ : شهرا.
التاريخ التقديري لانطلاق الأشغال :
التاريخ التقديري لإتمام الأشغال :

8- سعر التنازل عن السكنات الترقية المدعمة

1-8 سعر التنازل خارج العقار

نوع السكن	سعر البيع للوحدة (دج)	عدد السكنات	المجموع (دج)
من غرفتين (2)			
من ثلاث (3) غرف			
من أربع (4) غرف			
فردى			
المجموع			

2-8 تفاصيل أسعار التنازل

تكلفة التنازل عن السكن المدعم		العقار	
سعر المتر المربع القابل للسكن	الكلفة الإجمالية (دج)	تكلفة الأرضية للمتر المربع القابل للسكن	سعر الأرضية (دج)
	سكن من غرفتين (2)	سعر التنازل عن السكنات بما في ذلك تكلفة الأرضية	
	سكن من ثلاث (3) غرف		
	سكن من أربع (4) غرف		
	فردى		

9- معلومات إضافية

يؤكد المرقى العقاري، الذي يمضيه هذه البطاقة التقنية، على صحة المعلومات المقدمة ويتعهد باحترام جميع المواصفات والالتزامات التي تتضمنها.

حرر بـ في

المرقى العقاري

اللقب والاسم
الإمضاء والختم

تأشيرة المدير الولائي للسكن

3-5 جزء المدلات ذات الاستعمال التجاري والمهني

تقدر الكلفة التقديرية للمدلات بـ (بالأرقام) دج، أي
..... (بالأحرف) دينار، كما هو مفصل أدناه :

الأعباء	المبلغ خارج الرسوم	الرسم على القيمة المضافة	المبلغ مع احتساب كل الرسوم
1. العقار			
- الأرضية - أخرى (يجب تحديدها)			
2. الدراسات			
- الدراسات المعمارية والمتابعة - دراسات التربة/الجيو مترية.... - المراقبة التقنية - أخرى (يجب تحديدها)			
3. البناء			
- حصة الأساسات - حصة الأشغال الكبرى - حصة أشغال البناء الثانوية - أخرى (يجب تحديدها)			
4. الطرقات والشبكات المختلفة			
- حصة الطرقات والشبكات المختلفة			
5. مصاريف مرافقة			
- مصاريف الإشهار - مصاريف التسويق - مصاريف التسيير - الضرائب - فوائد القروض - أخرى (يجب تحديدها)			
مجموع المدلات			

6- كيفية تمويل المشروع

يتم تمويل المشروع كما يأتي :

المجموع	مصادر تمويل أخرى (توضيح)	إعانات الدولة	مساهمات المشترين	الأموال الخاصة للمرقعي العقاري	التمويل الفئات
					السكنات المدعمة
					السكنات الترقية الحرة
					مواقف السيارات في الطوابق تحت الأرضية
					المدلات
					المجموع

(وحدة دج)

2-5 جزء السكنات الترقوية الحرة

تقدر الكلفة التقديرية للسكنات الترقوية الحرة بـ (بالأرقام) دينار، كما هو مفصل أدناه :
(بالأحرف)

المبلغ مع احتساب كل الرسوم	الرسم على القيمة المضافة	المبلغ خارج الرسوم	الأعباء
			1. العقار
			- الأرضية - أخرى (يجب تحديدها)
			2. الدراسات
			- الدراسات المعمارية والمتابعة - دراسات التربة/الجيومترية.... - المراقبة التقنية - أخرى (يجب تحديدها)
			3. البناء
			- حصة الأساسات - حصة الأشغال الكبرى - حصة أشغال البناء الثانوية - أخرى (يجب تحديدها)
			4. الطرقات والشبكات المختلفة
			- حصة الطرقات والشبكات المختلفة
			5. مصاريف أخرى
			- مصاريف الإشهار - مصاريف التسويق - مصاريف التسيير - الضرائب - فوائد القروض - أخرى (يجب تحديدها)
			مجموع السكنات

5- الكلفة التقديرية للمشروع

تقدر الكلفة التقديرية للمشروع بـ (بالأرقام) دينار، كما هو مفصل أدناه :
 أي (بالأحرف)

1-5 جزء السكنات الترقوية المدعمة

تقدر الكلفة التقديرية للسكنات الترقوية المدعمة بـ (بالأرقام) دينار، كما هو مفصل أدناه :
 أي (بالأحرف)

المبلغ مع احتساب كل الرسوم	الرسم على القيمة المضافة	المبلغ خارج الرسوم	الأعباء
			1. العقار
			- الأرضية - أخرى (يجب تحديدها)
			2. الدراسات
			- الدراسات المعمارية والمتابعة - دراسات التربة/الجيومترية.... - المراقبة التقنية - أخرى (يجب تحديدها)
			3. البناء
			- حصة الأساسات - حصة الأشغال الكبرى - حصة أشغال البناء الثانوية - أخرى (يجب تحديدها)
			4. الطرق والشبكات المختلفة
			- حصة الطرق والشبكات المختلفة
			5. مصاريف مرافقة
			- مصاريف الإشهار - مصاريف التسويق - مصاريف التسير - الضرائب - أخرى (يجب تحديدها)
			مجموع السكنات

2-4 المجلات ذات الاستعمال التجاري والمهني

يتضمن المشروع مجلات ذات استعمال تجاري ومهني كما هو مفصل أدناه :

التعيين	عدد المجلات	المساحة الإجمالية (م ²)
المجلات التجارية		
الخدمات		
المساحة الإجمالية المبنية		

المساحة الإجمالية للمجلات ذات الاستعمال التجاري والمهني م² أي بنسبة %
من المساحة الإجمالية للسكنات.

3-4 مواقف السيارات في الطوابق تحت الأرضية

عدد البنائيات					المجموع
عدد الطوابق					
عدد الأماكن					
المساحة الإجمالية (م ²)					

4-4 نمط البناء

النمط	جماعي	شبه جماعي	فردى
عدد البنائيات	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3- الأرضية

1-3 مراجع عقد التنازل²

الرقم :	التاريخ :
---------	-----------

2-3 المساحات

المساحة الإجمالية للأرضية : م²

مساحة التشبث بالأرضية : م²

3-3 سعر الأرضية

تم التنازل عن هذه الأرضية للمرقى العقارى :

بمبلغ إجمالي يقدر بـ : دج
يفضل كما يأتي³ :

جزء السكن الترقوي المدعم : دج

جزء السكن الترقوي الحر³ : دج

جزء المجلات : دج

الإرتفاقات الموجودة والملاحظات الخاصة المتعلقة بالأرضية :

4- قوام المشروع

1-4 السكنات

1.1-4 السكنات المدعمة

يتضمن المشروع سكنات ترقوية مدعمة، كما هو مفصل أدناه :

..... سكن من غرفتين بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

..... سكن من ثلاث غرف بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

..... سكن من أربع غرف بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

المساحة الإجمالية للسكنات الترقوية المدعمة : م²

2.1-4 السكنات الترقوية الحرّة

يتضمن المشروع سكنات ترقوية حرّة، كما هو مفصل أدناه :

..... سكن من غرفتين بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

..... سكن من ثلاث غرف بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

..... سكن من أربع غرف بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

..... سكن من غرف بمساحة م² قابلة للسكن/فى السكن، أي م²

المساحة الإجمالية للسكنات الترقوية الحرّة م² أي بنسبة % من المساحة

الإجمالية للسكنات الترقوية المدعمة.

² يملأها المرقى العقارى عند الحصول على العقد.

³ إذا لم يتم تفصيل مبالغ أجزاء السكن الترقوي الحر والمجلات فى عقد التنازل.

المحلق الثاني

البطاقة التقنية للمشروع

عنوان المشروع :

سنة التسجيل (قانون المالية) :

1- المرقين العقاريين

	الغرض الاجتماعي
	الرمز أو الاختصار
	الشكل القانوني ¹
<input type="checkbox"/> خاص : <input type="checkbox"/> عمومي :	القانون الأساسي
	تاريخ الإنشاء
	رقم السجل التجاري
	رقم التعريف الجبائي
	الاعتماد
	التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
	لقب واسم المدير أو المسير
	عنوان المقر الاجتماعي
	الهاتف
	الفاكس
	البريد الإلكتروني

2- موقع المشروع

الولاية :

الدائرة :

البلدية :

الحي/ المكان المعين :

.....

¹ الشخص الطبيعي: ش.ذ.أ.م.ش.ت.م.ش.و.م/ش.ذ.م.م.م.ص.ت أو أخرى (يجب تحديدها).

يحددها :

- شمالا
- جنوبا
- شرقا
- غربا

8. قوام القطعة الأرضية :

مساحة القطعة الأرضية هي

السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها والناجمة عن الإسقاط الأفقي.

ولقد وافق الطرفان على صفة هذه المساحة ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

9. الترخيص بالبيع :

عملية البيع هذه مرخصة طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالى ولاية

10. سعر بيع القطعة الأرضية :

يحدد سعر البيع القطعة الأرضية الذي يطابق القيمة التجارية ب مع التخفيض المنصوص عليه في التنظيم الساري المفعول بمبلغ قدره أي م² الذي يتعين على المشتري دفعه كاملا مع إضافة الحقوق والرسوم المستحقة لدى مفتشية أملاك الدولة ل

عندما يتضمن المشروع جزئيا، إنجاز محلات ذات طابع غير سكني، فإن نسبة التخفيض المذكورة لا تطبق نسبيا إلا على الحصة من القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني.

عندما يتم التنازل بتخفيض السعر و يتبين فيما بعد بأن العملية تشمل محلات ذات طابع غير سكني، يتعين على المرفقي المستفيد استرجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة، مبلغ التخفيض الخاص نسبيا بالمساحة الخاصة بالمحلات ذات الطابع غير السكني في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي الاستعمال غير السكني.

11. بداية الانتفاع - الملكية :

تحدد بداية الإنتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع.

و يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد.

12. عقد البيع :

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

13. أحكام ختامية :

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذ مرجعا له صراحة.

4. التحف والأثرية :

تحتفظ الدولة، وفقا للتشريع الساري المفعول، بملكية التحف والأثرية والمشيدات والفسيفساء، والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والمنقوشات والنقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.

5. بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها وتأجيرها :

لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها.

6. فسخ البيع :

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه إعذابين له برسالة موصى بها مع إشعار بالإستيلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوى، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا برفع دعوى قضائية، بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقعي العقاري المخل بالتزاماته وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محله، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 والمذكور أعلاه.

يستفيد المشتري بالمقابل من تعويض من الفسخ الذي يحسب كما يلي :

1. إذا تم الفسخ قبل إنطلاق الأشغال، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10 % كأضرار وفوائد جزافية.
 2. إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والنتيجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.
- تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.
- في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام، يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، موضوع دفتر الشروط هذا، في الحالة التي كانت عليها.
- تلحق الإمتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.
- لا يعوض المشتري عن مبلغ أشغال إنجاز لسكنات أو حصص أخرى كانت موضوع البيع عن طريق عقود البيع على التصاميم.

الباب الثاني شروط خاصة

7. موقع القطعة الأرضية :

تقع القطعة الأرضية في تراب بلدية ، المكان المسمى
دائرة ولاية

المعلق الأول دفتر الشروط

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقارين، لأراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

مقدمة

يحدد دفتر الشروط النموذجي هذا، وفقا لأحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، المعدل والمتمم، البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقارين، كما يحددها التشريع الساري المفعول، لأراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

الباب الأول أحكام عامة

1. الهدف من البيع - استعمال الأراضي :

القطعة الأرضية، موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز محلات تستعمل أساسا للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقين العقارين أدناه والمعين، على أساس دفتر شروط المشروع، المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الممضى قانونا.

كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ البيع.

2. الضمان :

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، ولا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

3. الإرتفاعات :

يتحمل المشتري الإرتفاعات التي تنقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.



وتجاري و مهني و حرفي)، يخضع لدفع لفائدة مصلحة أملاك الدولة ،مبلغا يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات ،المنصوص عليه أعلاه في هذه المادة.

المادة 14 : تلغى جميع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أبريل سنة 2003 والمذكور أعلاه.

المادة 15 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

• بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا : 85 % ،

• مقرات دوائر الولايات الجنوبية : 90 % ،

• مقرات دوائر الولايات الجنوبية : 95 % ،

عندما يتضمن المشروع ،جزئيا إنجاز محلات ذات إستعمال آخر غير السكن المدعم من طرف الدولة ومواقف السيارات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية ،فإنه ينبغي تحديد ،في العقد المعد من طرف مدير أملاك الدولة ،بأن كل تصرف في المحلات ذات الطابع الترقوي المذكورة في الفقرة 2 من المادة 10 أعلاه (محلات ذات استعمال سكني

حرر بالجزائر في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011.

وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية و دحو ولد قابلية	وزير المالية كريم جودي	وزير السكن و العمران و المدينة نور الدين موسى
---	---------------------------	--

حرر بالجزائر في 10 ذي القعدة عام 1436 الموافق 25 أوت 2015.

وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية نور الدين بدوي	وزير المالية عبد الرحمان بن خالفة	وزير السكن و العمران و المدينة عبد المجيد تبون
--	--------------------------------------	---

حرر بالجزائر في 9 شعبان عام 1439 الموافق 25 أبريل سنة 2018.

وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية نور الدين بدوي	وزير المالية عبد الرحمان راوية	وزير السكن و العمران و المدينة عبد الوحيد طمار
--	-----------------------------------	---

طرف إدارة أملاك الدولة في أجل ثلاثين (30) يوما ، يرفق به دفتر الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه. وفي حالة ما إذا تقرر ، زيادة على ذلك ، إنجاز محلات تستعمل حصريا كمواقف سيارات في الطوابق تحت الأرضية ، يمكن إيجارها أو بيعها من طرف المرققي العقاري ، فإنه يجب أن تظهر هذه المحلات في الكشف الوصفي للتقسيم كحصة وحيدة غير قابلة للتقسيم ، لكل طابق تحت أرضي.

المادة 13 : يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لمساحة الأرض المخصصة نسبيا للسكنات المدعمة من طرف الدولة ومحلات تستعمل حصريا كمواقف للسيارات تنجز في طوابق تحت الأرضية كما يأتي :

- بالنسبة لولايات الجزائر ، وهران ، عنابة و قسنطينة : 80 % ،
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب : 95 % ،
- بالنسبة للولايات الأخرى 90 % ،
- بالنسبة لبرنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي يادر به الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط : 100 % ،
- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار : 100 % ،
- بالنسبة للسكنات الترقوية العمومية :

- وولايات الجزائر و وهران وعنابة و قسنطينة : 60 % ،
- مقرات دوائر الولايات الشمالية : 70 % ،
- بلديات أخرى في الولايات الشمالية : 75 % ،
- مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا : 80 % ،

المادة 9 : يتعين على الوالي المختص إقليميا موافاة المرققين المعنيين في أجل لايتعدى 30 يوما على الأكثر، من تاريخ إيداع الملف الكامل ، برد يوضح ، حسب الحالة ، أن طلبه :

- تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع ،
- تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها وأهميتها ،
- تم رفضه مع شرح الأسباب.

المادة 10 : يبلغ الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوما ، قرار التصريح بالتنازل للمرققي العقاري المعني وكذا الهياكل المعنية.

يمكن أن ينص نفس القرار ، قصد تحفيز المرققي العقاري ، على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر(محلات ذات إستعمال سكني وتجاري ومهني و حرفي) لانتجاوز مساحتها، بأي حال من الأحوال 25% من المساحة الإجمالية لبرنامج السكنات المدعمة.

المادة 11 : على أساس قرار الوالي المذكور في المادة 10 أعلاه ، يتعين على المرققي العقاري أن يسلم، في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر ، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ، ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بال عمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

المادة 12 : إستنادا إلى دفتر شروط المشروع المذكور في المادة 6 أعلاه والمصحوب بملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بال عمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة ، يعد ويسلم عقد التنازل من

يقررون ما يأتي :

المادة الأولى : في إطار أحكام المادتين 92 و 93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 و المذكورة أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل بالتراضي عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

المادة 2 : يدخل المرقون العقاريون في إطار أحكام هذا القرار، كما هو محدد في التشريع المعمول به.

المادة 3 : يجب أن تعين مسبقاً، الأراضي التي يلتزم شراؤها في إطار أحكام هذا القرار، من طرف مصالح أملك الدولة وإبلاغها لدى المرقين العقاريين طبقاً لأحكام هذا القرار.

المادة 4 : تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المشترين وكذلك كيفية فسخ البيوع في حالة عدم التقيد بالتزاماتهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، وكذا دفتر الشروط الذي يلحق نموذجه بهذا القرار.

المادة 5 : ملغاة.

المادة 6 : يتعين على المرقين العقاريين المهتمين إرسال طلب إقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً ، مصحوباً بملف يعد في ست (6) نسخ يتضمن ما يأتي :

- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانوناً والمتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 والمذكور أعلاه ،
- بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي

المدعم المحدد في الملحق الثاني بهذا القرار ،

- إعتقاد ممارسة مهنة المرقى العقاري ،
- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من الإنتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، سارية المفعول ،
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم ،
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقى العقاري ، عند الإقتضاء ،
- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية،
- شهادة صادرة عن مديرية الولائية للسكن ، عند الإقتضاء ، تبين العمليات المتممة.

المادة 7 : يكون إختيار المرقى العقاري من إختصاص اللجنة التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي. ويقع هذا الإختيار على المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالتنوعية و الأجل. ويجب أن تتلاءم قدرة المرقى العقاري مع حجم المشروع.

المادة 8 : تتكون اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- الوالي أو ممثله ، رئيساً ،
- ممثل عن المجلس الشعبي الولائي ،
- مدير أملك الدولة ،
- مدير السكن ،
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي ،
- ممثل عن الصندوق الوطني للسكن.
يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها.
يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة.

نسخة محدثة للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 ذي القعدة عام 1436 الموافق 25 أوت 2015 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 شعبان 1439 الموافق 25 أبريل 2018. (آخر قرار : الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة سنة 2018).

- ان وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ،
وزير المالية ،
وزير السكن والعمران والمدينة ،
- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 صفر عام 1424 الموافق 5 أبريل سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 14 مارس سنة 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم،
- و بمقتضى القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة، المعدل،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة، لاسيما المادتان 92 و 93 منه،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول فبراير سنة 2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني

المادة 14 : يقوم الصندوق الوطني للسكن بتسديد المبالغ المستحقة للمرقيين العقاريين حسب تقدم الأشغال ووفقا لأجال الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المشار إليها في المادة 8 أعلاه.

المادة 15 : يتقاضى الصندوق الوطني للسكن مكافئة، كمصاريف تسيير، بنسبة 1.5 % من سعر التنازل عن السكن، كما هو محدد في المادة 11 أعلاه، دون حساب النسبة التي يتقاضاها و المقتطعة من مبلغ الإعانة التي تبقى خاضعة للأحكام المطبقة عليه.

المادة 16 : بصفة إنتقالية تبقى مشاريع السكنات الترقوية المدعمة التي تم الإنطلاق فيها قبل إمضاء هذا القرار ، خاضعة للأحكام التي كانت مطبقة عليها قبل نشر هذا القرار في الجريدة الرّسمية .

المادة 17 : يمكن أن توضع أحكام هذا القرار، عند الحاجة، بموجب تعليمات وزارية مشتركة يتخذها الوزير المكلف بالسكن ووزير المالية.

المادة 18 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القرار.

المادة 19 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر، 26 جمادى الثانية عام 1439
الموافق 14 مارس سنة 2018

وزير المالية

وزير السكن و العمران والمدينة

السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم،
ويجب أن يتضمن كل تكاليف :

- الخدمات ؛
- قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات
الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة ؛
- الدراسات و الإنجاز ؛
- الطرق والشبكات المختلفة.

تبقى مصاريف نقل الملكية على عاتق
المقتني طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 12 : لا تستفيد المحلات ذات
استعمالات غير تلك الموجهة للسكن الترقوي
المدعم، من التخفيضات على سعر الأرض.

غير أنه، لا تخضع مساحات مواقف السيارات
التي تقع في الطوابق تحت الأرض للشروط
المالية المذكورة في الفقرة أعلاه.

المادة 13 : يتم التنازل عن السكن الترقوي
المدعم بسعر باحتساب كل الرسوم، دون
تكلفة الأرضية وحسب كل منطقة والذي يجب
أن لا يتعدى الأسقف الآتية :

المادة 9 : يتم اعداد الاتفاقية المشار إليها
في المادة 8 أعلاه، على أساس ملف يتضمن
الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد ملكية العقار ؛
- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من
السكن الترقوي المدعم ؛
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير ؛
- بطاقة تقنية للمشروع مصادق عليها
قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن؛
- نسخة من اعتماد المرقى العقاري
وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقين
العقاريين ؛
- نسخة من السجل التجاري.

المادة 10 : يجب أن يصادق الوالي أو ممثله
على قائمة طالبي السكن الترقوي المدعم
وترسل إلى الصندوق الوطني للسكن وإلى
المرقى العقاري لمشروع السكن الترقوي
المدعم.

المادة 11 : يتم حساب سعر التنازل عن

نمط و سعر السكن بالدينار			المناطق
سكن من أربع غرف	سكن من ثلاث غرف	سكن من غرفتين	
سكن جماعي			1. البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة
4.400.000	3.500.000	2.500.000	
سكن جماعي أو شبه جماعي			2. البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب
3.900.000	3.100.000	2.200.000	
سكن فردي "أربع غرف" مع ساحة و سطح سهل المنفذ، مغلق ومغطى 2.600.000			3. بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب
سكن جماعي			
4.100.000	3.300.000	2.300.000	4. باقي بلديات التراب الوطني

يجب توزيع نمط السكن الترقوي المدعم لكل مشروع حسب النسب الآتية :

- 20 % كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات غرفتين بمساحة 50 متر مربع قابلة للسكن.
- 50 % كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع قابلة للسكن.
- 30 % كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات أربع غرف بمساحة 85 متر مربع قابلة للسكن.

بجمع، على مستواه، زيادة على إعانات الدولة، مجمل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، المكونة من مساهمات المستفيدين و قروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى.

المادة 4 : تودع الموارد المالية المذكورة فى المادة 3 أعلاه، لفائدة المرقى العقارى عن طريق الصندوق الوطنى للسكن على أساس أوامر بالدفع.

يجب أن تودع هذه الموارد فى حسابات بنكية منفصلة و تستعمل فقط للغاية التى خصصت من أجلها.

المادة 5 : تحدد كىفيات رصد القروض العقارية على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطنى للسكن والبنوك.

المادة 6 : ينجز السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ فى 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 والمتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم والمذكور أعلاه.

المادة 7 : يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم على أساس عقد بيع على التصاميم، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 8 : يعد الصندوق الوطنى للسكن اتفاقية تتضمن شروط وكىفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ويصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقى العقارى.

يجب أن تتضمن الاتفاقية العناصر التقنية والمالية المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانوناً من طرف المرقى العقارى ومدير الولاية المكلف بالسكن.

1437 الموافق 8 سبتمبر سنة 2016 الذى يحدد كىفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 50-302 الذى عنوانه "الصندوق الوطنى للسكن" ؛

- و بمقتضى القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذى يحدد شروط وكىفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم ؛

- و بمقتضى القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذى يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ؛

- و بمقتضى القرار المؤرخ فى 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذى يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم .

يقرران ما يأتى :

المادة الأولى : تطبيقاً لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 10-235 المؤرخ فى 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد الشروط والكىفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 2 : يجب أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقارى يستوفى الشروط المنصوص عليها فى القانون رقم 11-04 المؤرخ فى 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : يكلف الصندوق الوطنى للسكن

قرار وزارتي مشترك مؤرخ في 26 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 14 مارس 2018، يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم. (الجريدة الرسمية رقم 23 الصادرة سنة 2018).

ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، لاسيما المادة 2 منه ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 389-13 المؤرخ في 20 محرم عام 1435 الموافق 24 نوفمبر سنة 2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع العقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 238-16 المؤرخ في 6 ذى الحجة عام

إن وزير المالية ؛
و وزير السكن والعمران والمدينة ؛

- بمقتضى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ؛

- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 243-17 المؤرخ في 25 ذو القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 54-95 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 189-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق 1 يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن

يسلم محضر معاينة تقدم الأشغال المعد بهذه الصفة، للمرقى العقاري في الأسبوع الموالي، لدعم ملفه لطلب الدفع لدى الصندوق الوطني للسكن.

11- حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

في حالة تقصير المرقى العقاري المثبت طبقا للتشريع والتنظيم الساريان المعمول بهما، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المكتتبين. هذه الحلول توجب على الصندوق العمل على إنهاء البناية أو جزء من البناية التي هي موضوع عقود البيع على التصاميم، المبرمة بين المستفيدين والمرقى العقاري المخل.

في هذه الحالة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بفسخ بيع الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري المخل بالتزامه عن طريق القضاء وببإشراف كذلك الإجراءات القضائية لنقل هذا الوعاء العقاري المعني لفائدة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بصفته مكلف بضمان مشروع الترقية العقارية.

يخول هذا الحل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سلطة مواصلة عمليات إنهاء البنائيات، بما في ذلك توكيل مرقى آخر، بتكاليف وفي مكان المرقى العقاري المخل بالتزاماته، في حدود المبالغ المدفوعة لهاذا الأخير.

من جهة أخرى، في حالة فسخ بيع الوعاء العقاري، المشهورة باسم المرقى العقاري المخل بالتزاماته، فإن أحكام خاصة منصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، لاسيما التأشير باسم صندوق الضمان المذكور أعلاه على عقود نقل الحقوق والأملاك (الأرضية والبيع على التصاميم).

12- إدارة الملكية المشتركة

تطبقا لنظام الملكية المشتركة الملحق بعقد البيع على التصاميم، يتعين على المرقى العقاري برمجة وإنجاز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وعند الاقتضاء، لمصلحة صيانة البناية، عندما تفرض ذلك معايير التسيير.

يتوجب على المرقى العقاري أن يتكفل أو يعمل على تكليف مسير لإدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

خلال الفترة المذكورة أعلاه، يشرع المرقى العقاري في تنظيم تحويل هذه الإدارة نحو الأعضاء المنبثقين عن جمعية المقتنين أو المعينين من طرفهم.

13- أحكام انتقالية ونهائية

لا تخضع مشاريع السكن الاجتماعي/السكن الترقوي المدعم، الجاري إنجازها أو المتوقعة للتدابير الجديدة ولا تستفيد من المزايا والتسهيلات التي يتضمنها هذا الملحق. حيث يستمر إنجازها حسب الإجراءات المعمول بها عند الانطلاق فيها.

من أجل تفادي كل الصعوبات التي من شأنها أن تظهر خلال فترة تحظير المشروع أو خلال إنجازها، يتأسس الوالي اجتماعا تنسيقيا كل شهر، يجمع مجمل المتدخلين في مسار تنفيذ مشاريع السكنات الترقوية المدعمة.

10- الدفع للمرقى العقاري

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالدفع للمرقى العقاري، حسب تقدم الأشغال وفق الرزنامة التالية :
- بالنسبة للسكن من النوع الجماعي أو شبه الجماعي

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1. عند الانتهاء من الاساسات	15 %
2. عند إنجاز 50 % من البنى الفوقية	10 %
3. عند إنجاز 100 % من البنى الفوقية	10 %
4. عند الانتهاء من انجاز الجدران	10 %
5. الانتهاء من الارضيات	15 %
6. عند الانتهاء من الأجزاء الثانوية	15 %
7. عند الانتهاء من انجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية	20 %
8. عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	5 %

- بالنسبة للسكنات المغلقة والمغطاة في الجنوب

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1. عند الانتهاء من الأساسات	15 %
2. عند إنجاز البنى الفوقية	25 %
3. عند الانتهاء من انجاز الجدران	15 %
4. عند الانتهاء من الواجهات	20 %
5. عند لانتهاء من انجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية	20 %
6. عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	5 %

يلزم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصة المستفيدين المتأخرين أو العاجزين في انتظار استخلاصهم.

يقتطع الصندوق الوطني للسكن، من الدفعات المستحقة للمرقى العقاري (دون احتساب إعانة الدولة) نسبة تعادل 1.5 % تمثل تكاليف التسيير المالي للمشروع.

من أجل تسوية الدفعات المستحقة، يقوم المرقى العقاري بإعداد في، خمس نسخ، محضر لمعaine تقدم الأشغال، مطابق للنموذج المرفق باتفاقية تمويل المشروع، موقع من قبل مكتب الدراسات ومؤشر عليه من طرف المدير المكلف بالسكن المختص إقليميا.

وتخص الرقابة انجاز الأشغال ومدى مطابقتها مع رخصة البناء والخصائص التقنية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، كما هو محدد بموجب القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018، المشار إليه أعلاه.

في حالة وجود خلاف بين مختلف أطراف المحضر، يمكن للمرقى العقاري أن يودع طعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

- عند توقيع عقد البيع على التصاميم، عشرون (20 %) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من إنجاز الأساسات، خمسة عشر (15 %) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المسافة، الجدران الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون (35 %) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من أشغال بمختلف الأجزاء بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة،
- وكذا التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون (25 %) من سعر البيع،
- يتم دفع المبلغ المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة، أي خمسة (05 %) المتبقية من سعر البيع المتفق عليه خارج إعانة الدولة.

9- التنازل عن السكن الترقوي المدعم

يختلف سقف سعر التنازل، باحتساب كل الرسوم، خارج الأعباء العقارية، للسكنات الترقوية المدعمة، حسب أنماطها ومواقع إنجاز المشاريع كالتالي :

1- البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة (سكن جماعي) :

- السكن من غرفتين : 2.500.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف : 3.500.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف : 4.400.000 دج للسكن.

2- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا وبلديات مقر ولايات الجنوب (سكنات جماعية وشبه جماعية) :

- السكن من غرفتين : 2.200.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف : 3.100.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف : 3.900.000 دج للسكن.

3- البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب (سكنات فردية مع فناء وسطح قابل للاستغلال في حالة مكتملة تماما من الخارج)

- السكن من أربعة غرف : 2.600.000 دج للسكن.

4- البلديات التابعة للولايات الأخرى :

- السكن من غرفتين : 2.300.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف : 3.300.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف : 4.100.000 دج للسكن.

تكون نسبة أنماط السكنات الترقوية المدعمة في كل مشروع كالتالي :

- 20 % على الأكثر للسكنات من غرفتين بمساحة 50 متر مربع، قابلة للسكن.
- 50 % على الأقل للسكنات من ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع، قابلة للسكن.
- 30 % على الأكثر للسكنات من أربعة غرف بمساحة 85 متر مربع. قابلة للسكن.

- عقد ملكية الوعاء العقاري،
 - رخصة البناء أو شهادة التعمير،
 - البطاقة التقنية للمشروع، حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن، المؤشر عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - نسخة من الاعتماد وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من الانتساب المسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول،
 - نسخة من السجل التجاري.
- يتم التحقق المسبق من شروط الاستفادة لطالبي السكن قبل إعداد قرارات منح إعانة الدولة. يخص هذا التحقق مجمل معايير الاستفادة بما في ذلك الأملك العقارية لطالبي السكن وأزواجهم لدى مصالح أملك الدولة.
- في حالة تقصير طالب السكن بعد إعداد قرار منح إعانة الدولة:
- يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء قرار منح إعانة الدولة، مع إبلاغ المرقى العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن بذلك،
 - تشرع اللجنة الخاصة باستخلاف طالب السكن في أجل لا يتجاوز عشرة (10) أيام،
 - في حالة إعداد عقد البيع على التصاميم، يقوم المرقى العقاري بالترتيبات اللازمة من أجل فسخ هذا العقد.
- ينبغي على المرقى العقاري أن يوجه للصندوق الوطني للسكن، نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم، في أجل أربعة (04) أشهر، ابتداء من تاريخ استلام قرارات منح الإعانات.

8- توفير الموارد المالية

- يتكفل الصندوق الوطني للسكن بمركزة على مستواه، مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.
- تدفع هذه الموارد للصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقى العقاري، وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم.
- يمنع منعاً باتاً على المرقى العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق أو تسديد من طرف المكتتبين للسكنات الترقوية المدعمة.
- لا يتم بيع المحلات الموجهة للتسويق الحر حسب صيغة البيع على التصاميم.
- تصب مساهمات الطالبين، في حساب خاص مفتوح من قبل الصندوق الوطني للسكن، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، المشار إليه أعلاه.
- يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم (دون احتساب إعانة الدولة) من طرف المستفيد، حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز على النحو المحدد أدناه:

الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن قبل الانطلاق في الأشغال.

ترسل وثيقة تبرر إيداع نسخ العقود على مستوى المديرية الولائية للسكن والوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، عند قيام المرقبي العقاريين بإعداد الطلب الأول للتسديد.

يلتزم المرقبي العقاريين بالشروع في أشغال بناء المشروع في ظرف شهر واحد (01) على أقصى تقدير بعد الحصول على رخصة البناء، وضمان إنجازه في الأجل المتفق عليها، والتي يجب أن ترد في اتفاقية تمويل المشروع مبرمة بين الصندوق الوطني للسكن، مديرية السكن والمرقبي العقاريين ودقتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة.

بهذا الشأن، يتم إعداد محضر افتتاح الورشة مع ممثل عن المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بطلب من المرقبي العقاريين.

يلزم المرقبي العقاريين بإنجاز سكن نموذجي، فور الانتهاء من إنجاز هيكل العمارة الأولى، في حالة السكن الجماعي، وفور الانتهاء من إنجاز هيكل المسكن الأول في حالة البنايات الفردية.

يجب أن يحصل السكن النموذجي على موافقة المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله، موثقة من خلال إعداد محضر حضوريا موقع من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله والمرقبي العقاريين.

يجب إيداع كشف جدول وصفي دقيق لدن الموثق المكلف بإعداد العقود، بالنسبة لكل نوع من السكنات التي تشكل المشروع، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

كما يجب إعطاء الأولوية إلى استعمال الانتاج الوطني في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم. يجب أن تستجيب المواد والمنتجات المستعملة للمعايير المعمول بها.

يلتزم المرقبي العقاريين على أن تكون كل أشغال إنجاز المشروع بطريقة جيدة وتنفذ حسب القواعد، طبقا للمواصفات ووثائق الرسومات البيانية المصادق عليها وكذا الوثائق التقنية والتنظيمية السارية المفعول.

خلال كل فترة الورشة، يلتزم المرقبي العقاريين بوضع تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، كل المعلومات وأيضاً السماح بالقيام بمراقبة المشروع.

7- التسيير المالي

يعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تمويل لكل مشروع من صيغة السكن الترقوي المدعم، موقعة مع المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقبي العقاريين المعني، على أساس الوثائق التالية:

5- التنازل عن الأراضي

على أساس قرار الوالي الذي يرخص التنازل عن الوعاء العقاري، يتوجب على المرقي العقاري تسليم، في أجل المحدد من طرف اللجنة التقنية للولاية، حسب أهمية المشروع، والذي لا يجب أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، للمدير الولائي المكلف بالسكن، ملف إنجاز المشروع المرفق قانونا بالرأى التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير.

يتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة، بعد تسديد سعر التنازل والتكاليف الخاصة بالعملية أو الأقساط المستحقة، في أجل يقدر بـ... ثلاثون (30) يوما.

يلحق بهذا العقد، دفتر الشروط الموافق بالنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الدولة، بمساهمة تقدر بـ:

- 80 بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة،
- 95 بالنسبة لولايات الجنوب والهضاب العليا،
- 90 بالنسبة للولايات الأخرى.

يقتصر التخفيض فقط على مساحة الأرضية التابعة نسبيا للسكنات الترقوية المدعمة LPA. أما المساحة المتبقية باستثناء مواقف السيارات الموجودة في الطوابق تحت الأرضية، فهي غير معنية بهذه التخفيضات.

لا تحسب مساحة الطوابق تحت الأرضية المخصصة لحظيرة السيارات في نسبة المساحة الإجمالية التي لا تستفيد من التخفيضات.

يضاف لسعر التنازل عن السكنات أعباء العقار التابع لكل سكن.

6- إنجاز المشاريع

فور الحصول على عقد الملكية المرفق بقائمة المكتتبين المصادق عليها، يترتب على المرقي العقاري الشروع في الدراسات الهندسية بعد استشارة خمسة (05) مكاتب دراسات، على الأقل.

إن المساهمة في اختيار المشروع الهندسي، بالنسبة للمصالح المكلفة بالسكن وتلك المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء اجبارية وتفرض على كل المرقين العقاريين.

يلزم المرقي العقاري بالتعهد مع مؤسسات إنجاز تتوفر على إمكانيات كافية حسب أهمية المشروع.

تمنح الأولوية، بقدر الإمكان، للمؤسسات الوطنية للإنجاز.

تسلم نسخ من العقود المبرمة من طرف المرقي العقاري مع المتعاملين المتعاقدين، على غرار مكتب الدراسات المكلف بالتصميم، هيئة المراقبة التقنية للبناء، المؤسسة أو مؤسسات

- عدد السكنات الترقوية (الحة أو المدعمة) المنجزة خلال السنوات العشر (10) الأخيرة من قبل المرقفي العقاري الذي يتم تأكيده من قبل :
 - المديرية الولائية المكلفة بالسكن فيما يخص العمليات المنتهية.
 - صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يخص الالتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم،
 - مراجع المرقفي العقاري (تصريح).
- القدرات المالية للمرقفي العقاري التي يتم تقديرها بالمقارنة مع رقم الأعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة (03) الأخيرة في إطار النشاط العقاري.
- تلغى تلقائيا ترشحات المرقفين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة.

شروط ومعايير انتقاء المرقفين العقاريين

المعايير		شروط الاستفادة لقيادة المشروع
رقم الأعمال السنوي المتوسط بالملايين دينار (*)	عدد السكنات المسلمة (*)	
سكن وأقل 40	سكن وأقل 20	أقل 50 سكن ترقوي مدعم
أكثر من 40 و أقل أو يساوي 200	أكثر من 20 و أقل من 100 سكن	أكثر من 50 سكن وأقل من 150 سكن ترقوي مدعم
يفوق 200	يفوق أو يساوي 100	بين 150 و300 سكن ترقوي مدعم

(*) يجب على اللجنة التقنية أن تفرض تقديم كل وثيقة تبريرية تسمح بالتأكد من العناصر المذكورة أعلاه.

بعد انتهاء أشغال اللجنة التقنية الولائية، يتعين على الوالي المختص إقليميا :

- بالنسبة للمرقفين العقاريين المقبولين : تبليغ في غضون خمسة عشرة (15) يوما، للمعنيين وللمصالح المعنية، قرار يرخص التنازل عن الأرضية ويتضمن لاسيما : عدد السكنات الترقوية المدعمة التي يمكن إقامتها على الوعاء العقاري، مع تحديد المساحات التجارية والخدمات والسكنات الترقوية الحرة والحطائر في الطابق تحت الأرضي، عند الاقتضاء، الممنوحة للمرقفي العقاري في إطار إنجاز المشروع.
- بالنسبة للمرقفين العقاريين المرفوضين : إرسال رد سلبي مبرر للمعنيين في أجل أقصاه ثمانية أيام (08)، ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة التقنية.
- لكل قوام مشروع يفوق 300 سكن، ينبغي على أمين اللجنة التقنية للولاية إرسال تقرير مفصل إلى مصالح الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

يتم انتقاء الطالبين من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا. يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في معايير اختيار الطالبين المحددة من قبل هذه اللجنة، الوضعية العائلية (حجم الأسر) وقدرتها على الوفاء. وعليه، يجب منح الأولوية للطالبين المتزوجين، حسب حجم الأسر وظروفها الاجتماعية يتم التأكد منها عبر تحقيق اجتماعي. ينبغي على مدير الولاية المكلف بالسكن تسليم هذه القائمة في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ توقيعها من طرف الوالي إلى الصندوق الوطني للسكن، مرفقة بملفات الطالبين وإلى المرققي العقاري المعين.

4- انتقاء المرققين العقاريين

فور تبليغ الإعانات المالية للولايات، يتعين على الولاة القيام بإشهار للمرققين العقاريين، حسب كيفية يتم تحديدها محليا، مع تحديد التاريخ المحدد لإيداع ملفات طلباتهم لاقتناء الأرضية. ويتعين على المرققين العقاريين المهتمين بانجاز برنامج السكن الترقوي المدعم، إيداع ملفاتهم، في ست (06) نسخ، على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن. يجب أن يتضمن كل ملف :

- طلب اقتناء لأرضية تابعة لأموال الدولة والمدددة للمشروع، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا؛
- دفتر الشروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقا للنموذج المحدد بموجب القرار رقم المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة، المذكورة أعلاه؛
- بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات؛
- اعتماد ممارسة مهنة المرققي العقاري؛
- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين ونسخة من شهادة الانتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قيد الصلاحية؛
- شهادة مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تبين الالتزامات للمرققي العقاري في إطار البيع على التصاميم؛
- السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرققي العقاري، عند الاقتضاء؛
- تصريح المرققي العقاري يبين مراجعه في مجال انجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات والمربرات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.
- وبهدف تسهيل عملية إيداع الملفات، فإن السلطات المحلية مدعوة لاستغلال كل إمكانية تهدف إلى الاستعانة بالوسائل المعلوماتية في مجال الاتصال لإيداع هذه الملفات عن بعد.
- يجب على اللجنة التقنية للولاية أن تجتمع في أجل لا يتجاوز شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، للقيام بانتقاء المرققي العقاري وفق معايير، من بينها:

- مقرر تخصيص الأرض تسلمها السلطة المختصة،
- مستخرج من المخطط المساحي ونسخة من البطاقة المسلمة من طرف المديرية الولائية لأمالك الدولة، محينة عند مسح الوعاء العقاري،
- أو كشف مساحي معد من قبل مصالح مسح الأراضي أو مخطط يبين الحدود معد من طرف خبير مهندس ومصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، عندما يكون الوعاء العقاري لم يخضع للمسح.
- يتم إعداد بطاقة مشروع لكل وعاء عقاري معدة من طرف المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء ويجب أن تتضمن :
 - تحديد دقيق للأرضية،
 - جميع البيانات والمواصفات التقنية والعمرانية. عدد السكنات والمحللات الموجهة للتسويق الحر التي يحتتمل إنجازها على سبيل الإشارة.
- لا يمكن أن تتجاوز المساحة الكلية للمحللات الموجهة للتسويق الحر والسكنات الترقوية لكل مشروع، بأي حال من الأحوال، النسب الآتية للمساحة الكلية القابلة للسكن، للسكنات الترقوية المدعمة المبرمجة في المشروع المعني.
 - 20 % في ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة وهران،
 - 20 % في ولايات الجنوب،
 - 25% في الولايات الأخرى.
- يتم تحديد المساحات المخصصة للمحللات الموجهة للتسويق الحر وفقا لاحتياجات الناحية المعنية. تنجز هذه المحللات الموجهة للتسويق الحر قدر الإمكان، على مساحات قابلة للتهيئة.
- لا يتم الأذ بعين الاعتبار مساحة الحظائر المبرمجة في الطوابق تحت الأرضية في النسب القصوى المسموح بها في مساحات المحللات الموجهة للتسويق الحر غير السكنات الترقوية المدعمة.
- وفي هذه الحالة، لا يمكن تخصيص الطوابق تحت الأرضية لغرض آخر غير الحظيرة. يجب إدراج هذا الإجراء في نظام الملكية المشتركة الذي يجب أن يحدد أن هذه المساحات لا تدخل ضمن نسب الملكية المشتركة.
- وعليه، وقصد جعل ترقية مشاريع السكنات الترقوية المدعمة أكثر جاذبية، فإن للمرقى العقاري حرية التصرف في هذه المساحة (الحظيرة الموجودة في الطوابق تحت الأرضية) الذي يمكن إيجارها أو التنازل عنها مع إعطاء الأولوية للمالكين سكنات المشروع.

3- إعداد قوائم الطالبيين

تودع طلبات السكنات الترقوية المدعمة من طرف الطالبيين لدى مصالح البلدية لمكان الإقامة. يتضمن الملف طلب الإعانة للحصول على الملكية حسب استمارة الصندوق الوطني للسكن الذي يمكن تحميله من المواقع الإلكترونية لوزارة السكن والعمران والمدينة والصندوق الوطني للسكن والولاية والمجلس الشعبي البلدي.

دليل منهجي

ملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فبراير 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

1- ديباجة

إن هذا الدليل المنهجي يعرض مقاربة شاملة لمختلف مراحل تنفيذ مشروع السكنات الترقوية المدعمة وموجه للمصالح اللامركزية المعنية للدولة وكذا للمرقين العقاريين الراغبين في مباشرة عملية ترقية في إطار إجراء السكن الترقوي المدعم. كما يشكل جزء لا يتجزأ من التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير 2018 والمتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

تتمحور التعديلات المدرجة في جهاز الدعم للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم حول النقاط التالية :

- الانخراط المباشر للجماعات الإقليمية من خلال إشراكها في التحديد النوعي والكمي للبرامج ومشاركة أكثر فعالية في اختيار المستفيدين وتعبئة الأوعية العقارية الخالية من العقاريل لإقامة هذا النوع من البرامج،
- تخصيص البرامج حسب وفرة الأوعية العقارية وقدرات إنجاز المرقين العقاريين،
- توفير شروط المردودية الاقتصادية لعملية إنجاز السكن الترقوي المدعم ومنح الإمكانية للمرقين لإنجاز مساحات لتسويقها، حسب نسب خاصة بكل منطقة ومشروع،
- تركيز الموارد المالية على مستوى الصندوق الوطني للسكن، مما يسمح بضمان استمرارية الدفعات من خلال إحلال محل المقتني المخل بالتزاماته، إن لزم الأمر، في مرحلة استبداله، وذلك لمواصلة إنجاز المشروع دون توقف،
- حل المشاكل الناتجة عن تقصير المقتنين أو المرقين العقاريين بصفة سريعة.

2- تعبئة الأوعية العقارية

يتم تشخيص وتحديد الأوعية العقارية حسب المشروع وفق عدد معين من السكنات الذي يمكن إقامته، طبقا للمواصفات التي تملئها أدوات التعمير.

في هذا الإطار، فإن إقامة برنامج السكنات الترقوية المدعمة الممنوحة للولاية، في حدود الإعانات المتوفرة، يجب أن يتم على أوعية عقارية وخالية من أية عوائق.

ويشترط في تخصيص البرامج للولايات، تقديم لكل قطعة أرضية :

حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري).

و بذلك، تم تعزيز دعم الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، من خلال عرض يلبى الاحتياجات التي تتماشى مع الأسر ومستوى الدخل.

يرفق بهذه التعليمية دليل منهجي لمختلف مراحل تجسيد وإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم وبشكل جزء لا يتجزأ منها.

تلغى هذه التعليمية الوزارية المشتركة أحكام التعليمية رقم 01 المؤرخ في 30 ماي 2011، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.

في الأخير، يتعين إبلاغ المصالح المركزية لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن والعمران والمدينة بأية صعوبة قد تعترض تنفيذ أحكام هذه التعليمية.

حرر بالجزائر، في : 06 فبراير 2018

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزير السكن والعمران والمدينة

تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فبراير 2018 ، متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

السيدات والسادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات والسادة:

- مدراء السكن ؛
- مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء ؛
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن ؛
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المراجع :

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم،
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 14 مارس سنة 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات إنجاز السكن الترقوي المدعم،

- القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة.

- تطبيقا للأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه، تهدف هذه التعليمية إلى تحديد كيفيات ومسار تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم. وعلى ضوء التجارب السابقة، فقد تم مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة

الأسر ذات الدخل المتوسط، لجعله أكثر فعالية، من خلال :

- المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرشحين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الخالية من العوائق، التي تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة،
- تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن،
- إشراك المرشحين من خلال منحهم إمكانية إنجاز مساحات متنوعة موجهة للتسويق الحر،
- تأطير عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم والمتابعة الصارمة والدائمة للورشات،
- تمويل الورشات بصفة مستمرة،
- وأخير تأمين مساهمات المواطنين.
- إن هذا التنظيم الجديد يأتي ليعزز الإطار الموجود الذي يعتمد، لاسيما على :
- إعانة مباشرة تقدر ب400.000 دج أو 700.000 دج تمنح للمقتني حسب مستوى الدخل،
- إعانة غير مباشرة على شكل تخفيض يتراوح من 80 % إلى 95 % (حسب المنطقة)، من سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي يهدف إلى تقليص بشكل معتبر السعر المرجعي للسكن،
- تخفيض من نسبة الفائدة للقروض البنكية المحتملة الممنوحة للمقتنين المستقبليين،
- إعانات أخرى غير مباشرة ممنوحة للسكن في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة بنسبة منخفضة وإعفاءات من

5-II التنازل عن السكنات

يتعهد المرقى العقارى ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ فى 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 المعدل و المتمم والمذكور أعلاه.

ترسل قائمة المستفيدين من السكنات إلى المرقى العقارى من طرف المدير المحلى المكلف بالسكن بعد التحقق من شروط الأهلية من طرف الصندوق الوطني للسكن.

6-II متابعة ومراقبة الورشة

يتعين على المرقى العقارى، طوال مدة الورشة، وضع كافة المعلومات تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، للتمكن من متابعة و مراقبة المشروع.

و فى هذا الإطار، يضع تحت تصرفهم كافة دفاتر الورشة، بما فى ذلك دفتر المراقبة التقنية ونتائج التجارب وكذا ملفات التنفيذ.

بالإضافة إلى ذلك، يتعهد المرقى العقارى بإرسال تقرير مرحلى كل ثلاثة (3) أشهر إلى المدير الولائى المكلف بالسكن، و إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى الترقية العقارية.

و ينص هذا التقرير الذى يجب أن يصل قبل نهاية العقد الأول للشهر الموالى للتلاى الخاص به، على حالة تقدم المشروع والأحداث المهمة التى طرأت أو المتوقعة، والقرارات الواجب اتخاذها لتمكين متابعة المشروع فى شروط جيدة.

7-II احترام التعهدات

ترفق المواصفات التقنية للمشروع كما هى مبنية بدفتر الشروط المرافق لعقد بيع الأرضية المعد من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشكل جزء لا يتجزأ منه طبقاً لأحكام القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011. الذى يحدد شروط و كيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

يؤكد المرقى العقارى الموقع على هذا التعهد، صحة المعلومات المقدمة، ويتعهد باحترام كافة المواصفات والتعهدات التى تتضمنها.

حرر ب: ، فى

قرى وصدق عليه،
المرقى العقارى

(اللقب، الاسم، الصفة، إمضاء مصادق عليه وختم)

II - شروط تنفيذ المشروع

1-11 آجال إنجاز المشروع

تحدد آجال إنجاز المشروع شهرا، ابتداء من تاريخ صدور رخصة البناء.

2-11 تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء

يتعهد المرقبي العقاري بأن يتم تنفيذ أشغال إنجاز المشروع وفقا لقواعد المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المصادق عليها وكذا المعايير التقنية المعمول بها. يجب أن تلي المواد والمنتجات المعايير والشروط المحددة في الجداول الوطنية التي صدق عليها عن طريق التنظيم.

يمكن أن يشكل أي تغيير يتسبب في إنقاص إحدى نوعيات المسكن، سببا في الفسخ، ماعدا في حالة موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، وإعلام الصندوق الوطني للسكن.

3-11 انطلاق الأشغال

يتعهد المرقبي العقاري بالانطلاق في أشغال إنجاز المشروع في أجل شهر(1)، كأقصى حد، بعد الحصول على رخصة البناء، و بإنجاز المشروع في الأجل التي تعهد بموجبها. يتم إعداد محضر عند انطلاق الأشغال مع ممثل المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على طلب من المرقبي العقاري. و تقوم المديرية الولائية المكلفة بالسكن بتقييم تقدم الأشغال واحترام الأجل.

4-11 عقود الدراسات وأشغال ومراقبة البناية

يتعهد المرقبي العقاري، على حسابه، بإبرام صفقة أو عدة صفقات دراسة وأشغال ومتابعة ومراقبة تقنية للبناية مع شركاء مؤهلين.

تكلف هيئة المراقبة التقنية (CTC) بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناية، ويجب أن تنص الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على المخططات "ومتابعة الورشة"، على تسليم، كل ثلاثة أشهر، تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها. ويقوم المرقبي العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير، دوريا الى المدير الولائي المكلف بالسكن.

و يتعين أيضا على المرقبي العقاري طوال فترة المشروع، إبرام اتفاقية مراقبة خاصة للأشغال مع مكتب دراسات معتمد.

تبلغ نسخ من العقود المبرمة من طرف المرقبي العقاري مع المتعاقدين وصاحب الدراسات الاستشارية و هيئة المراقبة التقنية للبناية (CTC) و مؤسسة و/أو مؤسسات الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة، إلى مدير الولاية المكلف بالسكن.

ترسل شهادة تثبت وجود نسخ من العقود على مستوى المديرية المحلية للسكن إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، أثناء إعداد المرقبي الاستحقاق الأول للدفع.

الملحق الثاني

دفتر الشروط المتضمن تعهد المرقبي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.

تعيين المرقبي العقاري :

أنا الممضي أسفله (اللقب والاسم / اسم الشركة)
العنوان/المقر الاجتماعي المتصرف بصفة
أتعهد بإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم واقع بـ ، طبقا للمواصفات التقنية العامة والخاصة و للأحكام الواردة في هذا التعهد.

أ - الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع

1-1 المكونات المادية

يتكون المشروع من سكن ترقوي مدعم ومساحة مبنية بـ متر مربع مخصصة لإنجاز محلات موجهة للتسويق الحرّ.
تمثل نسبة مساحات المحلات الموجهة للتسويق الحرّ بالمائة من المساحة الإجمالية القابلة للسكن الخاصة بالسكنات الترقوية المدعمة.

2-1 المواصفات والخصائص التقنية للسكنات

يتعهد المرقبي العقاري باحترام المواصفات والخصائص التقنية للسكنات ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، كما هي مبينة في الملف التقني للمشروع وكما قدمها المرقبي العقاري والتي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية، وفقا لـ :

- الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المعدة وفقا للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات،
- البطاقة التقنية للمشروع الشاملة لكافة المعلومات المتعلقة بأرضية الموقع و عدد السكنات المدعمة ، و نوعيتها ومساحتها وكذا تحديد القسط وفق طبيعة التخصيص حسب عددها والمساحة الموجهة (المحلات الموجهة للتسويق الحرّ، مواقف السيارات والطوابق تحت الأرض...).
- يفضل وصف العناصر المكونة للسكن الترقوي المدعم حسب بطاقة وصفية ترفق بالملحق. يلحق هذا النموذج الذي يجب ملؤه، إجباريا بعقد البيع على التصاميم.

الفرع الجزئي الثاني

معايير الراحة الحرارية والصوتية

المادة 82 : يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في 4 / 3.2 DTR C المتضمن "التقنين الحراري للبناءات".

و يجب أن تستجيب السكنات لفحوصات القيم الحدية لفقدان الحرارة في الشتاء والقيم الحدية لدخول أشعة الشمس في الصيف.

المادة 83 : يجب ألا يتجاوز المستوى الصوتي (A) 38dB بالنسبة للقاعات القابلة للسكن و 45dB(A) لقاعات الخدمة، من أجل مستويات انبعاث الضوضاء لا تتجاوز :

- 86dB(A) بالنسبة للمحلات المخصصة للسكن،

- 76dB(A) بالنسبة للحركة المشتركة، و الأقبية و غيرها ،

- 91dB(A) بالنسبة للمحلات الموجهة لاستعمال آخر غير ذلك المذكور سابقا،

و بالنسبة للأصوات الخارجة عن المباني ذات الاستعمال سكني وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 184-93 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 الذي ينضم إثارة الضجيج، يتعين أخذ 76dB(A) بالنسبة للفترة النهارية و 51dB(A) للفترة الليلية.

يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في 1.1 / 3.1 DTR C.

الفرع الجزئي الثالث

السكن العينة

المادة 84 : يجب إنجاز السكن العينة وفق مجموع المواصفات التقنية الخاصة المتعلقة بالمشروع، و المقررة بالتطابق مع المواصفات التقنية العامة المذكورة أعلاه.

المادة 85 : يشكل السكن العينة النموذج الذي يجب أن يعاينه المكتتبون في المشروع.

المادة 86 : يجب إنجاز السكن العينة من النوع الجماعي بمجرد اتمام هيكل البناية الأولى.

المادة 87 : يجب اتمام انجاز الجانب الخارجي للسكن العينة من النوع الفردي المنجز في الصيغة "المغلقة والمغطاة" بمجرد اتمام انجاز هيكل أول سكن.

المادة 88 : يجب أن يستلم مدير الولاية المكلف بالسكن أو ممثله السكن العينة.

يسجل استلام السكن العينة في محضر يوقعه مدير السكن أو ممثله و المرقى العقاري.

المادة 89 : يشكل السكن العينة، بمجرد استلامه، النموذج الذي يجب أن يعاينه المكتتب الذي يرغب بنفسه في معرفة نوعية السكن الذي سيشغله بعد اتمام الأشغال

المادة 74 : لا يجب أن تقل المساحة المبنية خارج المبنى لكل بناية، عن 110 أمتار مربعة، خارج مساحة الفناء، عند الاقتضاء.

المادة 75 : يمكن إنجاز سكنات مغلقة و مغطاة، مع سطح سهل المنفذ يحميه جدار عل الحافة و لا يتجاوز ارتفاعه مترين (2).

و يقصد بالمغلقة و المغطاة، الإنجاز الجيد لبلاطة السكن من الخرسانة، لقفص الدرج بما يسمح بالوصول إلى السطح، و الواجهاات و المساكة و النجارة الخارجية و جدار السياج والطرق والشبكات المختلفة الثلاث مع الوصلات بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و الكهرباء و الغاز، عند الاقتضاء.

المادة 76 : يمكن أن تزود البنايات بفناء أو سقف في شكل قبة، عندما يتطلب نمط العيش المحلي والانسجام المعماري ذلك.

الفرع الخامس أحكام مشتركة

الفرع الجزئي الأول نظام البناء

المادة 77 : يجب أن يكون الرجوع إلى المنتج الوطني من مواد بناء و منتجات ومكونات، اختيارا أولا للمرقى العقاري، مع السهر على احترام معايير النوعية المعمول بها. و يوصى باستعمال مواد بناء محلية تكون أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية.

المادة 78 : مهما تكن الاختيارات المتخذة، يجب أن يتوافق تماما النظام المتبني و مواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة المفعول بها في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والحوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.

المادة 79 : يوصى باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بناء بالطابوق الحامل في ولايات الجنوب نظرا للمعطيات الزلزالية و المناخية التي تميز المنطقة. يتكون هذا النظام من الهياكل المدعمة المشكلة من الحجر أو الحجارة الطبيعية أو المستخرجة، المتسلسلة فيما بينها أفقيا وعموديا.

المادة 80 : يجب التقيد بأحكام خاصة تتعلق بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب، مهما تكن طبيعة النظام المدعم المعتمد.

في جميع الأحوال، يجب أن تلي المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء والحوام والمساكة للهواء و الماء و الأداء الحراري والصوتي.

المادة 81 : يجب احترام المواصفات التقنية المحددة عن طريق التنظيم لإنجاز الطابوق الحامل والمدعم، لاسيما منها الأحكام التنظيمية المنصوص عليها في الوثائق التقنية التنظيمية المتعلقة بقواعد البناء وحساب البناء.

المادة 66 : يجب تمييز المنطقة السفلية للأجزاء المشتركة بمعالجة خاصة قصد تفادي التلف والوسخ، بمواد خزفية أو حصى صغير أو أي طلاء خاص.
و يتم تصميم و تنفيذ هذه الأشغال وفقا ل DTR E 6.3 J.

الفرع الرابع السكن الفردي المنجز في شكل مجمع

الفرع الجزئي الأول التصميم العمراني

المادة 67 : يجب أن تستلهم الأشكال العمرانية والمعمارية للبيانات المنجزة في "الفردي المجمع"، بعنوان السكنات الترقوية المدعمة، من الأشكال التقليدية المحلية وتحترم المتطلبات الحالية للمستعملين.

المادة 68 : زيادة على لون الواجهات، يجب أن يتم استنباط عناصر الواجهة من المراجع المحلية.

المادة 69 : يجب تصميم الجدران الخارجية للبيانات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة الشمس، ويحد من التسرب الحراري إليها و استغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية، على الخصوص.

و يوصى بتوجيه البيانات حسب التوجيه شمال/جنوب، بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبنية من جدران مشتركة. و يجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين.

المادة 70 : يجب مراعاة تطبيق التنظيمات المعمارية والتقنية المستوحاة من التراث المحلي عند تصميم و معالجة الفضاءات المغطاة الموجهة للراجلين، و ذلك قصد إحداث مناطق مظللة وحواجز للرياح و تقليص المساحات المعرضة للجدران الخارجية. و يجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

المادة 71 : يجب أن يتم حساب أبعاد ممرات الراجلين التي تسمح بالدخول إلى السكنات، بصفة عقلانية وتكون مظللة. و يمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة من الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبليط محلي آخر.

الفرع الجزئي الثاني التنظيم الفضائي

المادة 72 : يجب أن يستلهم التنظيم الفضائي من نمط العيش المحلي، و يندرج ضمن إطار التنظيمات التقنية للبناء المعمول بها.

المادة 73 : يجب إنجاز السكنات في شكل "فردي مجمع" فوق قطع أرضية بمساحة 250 متر مربعاً، على الأقل. و يجب أن تكون الحدود الخارجية للقطعة الأرضية محمية بسيج يتلاءم مع السياق المحلي.

المادة 60 : يجب أن يتم تنفيذ النجارة بمواد ذات جودة، وفقا لقواعد المهنة، كما تفرض أحكام الضبط و الوضع الجيد. و يمكن إنجاز النجارة الخارجية بالألمنيوم أو البلاستيك أو الخشب. و فهي جميع الأحوال، يجب أن تلبى المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء والدوام والمساکة للهواء و الماء والأداء الحراري والصوتية.

و يجب أن تستجيب أبواب مداخل المساكن لمتطلبات الأمن ضد التدخل عن طريق نوع المادة والأختام ونظام الغلق.

المادة 61 : يجب أن تنجز النجارة وفقا لما يأتي :

- DTR.E.5.1 بالنسبة للنجارة الخشبية،

- DTR.E.5.2 بالنسبة للنجارة المعدنية،

- القواعد والمعايير الدولية المتعلقة بالأنواع الأخرى للنجارة المقترحة.

المادة 62 : يجب توفير أربعة (4) أعمدة تقنية، ويتم إنجازها وفقا للمعايير المعمول بها، تضم التجهيزات المتعلقة بالتزويد بالماء والغاز والكهرباء والهاتف وكابل التلفزة.

يجب توفير غمد لتفريغ الدخان المشتعل لسان الماء وتهويتين (2) في الجزء العلوي والجزء السفلي، تنجز وفقا ل J 3.31 DTR على مستوى قاعة المطبخ.

و في حالة غياب الفتحات المؤدية مباشرة للخارج لقاعتي الحمام و المراض ، يجب توفير غمد تهوية مصمم وفقا ل J 3.31 DTR.

المادة 63 : يجب تصميم مساکة الأسطح والأسطح المنحدرة، والأماكن الرطبة والمساحات الخارجية المرفقة بالمسكن، بالأخذ بعين الاعتبار جميع الاحتياطات لتنفيذ مطابق للقواعد والمعايير المعمول بها.

و يجب تصميمها وتنفيذها وفقا للوثيقة التقنية DTR E 4.1.

المادة 64 : يجب إنجاز تلبيس الأرضيات كما يأتي :

- بالنسبة للفضاءات القابلة للسكن، بالبلاط الأرضي الخزفي أو كل تلبيس آخر من نوعية مماثلة،

- بالنسبة للأجزاء المشتركة، بمربعات الغرانيت أحادي الطبقة مصقول وملمع، من نوعية جيدة مع تشطيب جيد،

- بالنسبة لغطاء الدرجات وارتفاع الدرجات، تُنجز بالگرانيت من النوع الجيد.

و يتم تصميم وتنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا ل J 6.3 DTR.

المادة 65 : يجب التلبيس بالخزف الصحي جميع واجهات طاولة المطبخ الممتدة على ارتفاع 1.20 متر فوق المساحات الشاقولية فوق بلاطة طاولة المطبخ، وكذا فوق الجزء المخصص للفرن.

يجب أن تكون بلاطة طاولة المطبخ من الرخام أو أي مادة أخرى ذات نوعية مماثلة.

يجب تلبيس جدران الحمام الأربعة (4) بخزف صحي على ارتفاع 1.80 متر.

توضع وطبقات من الخزف الصحي أسفل كل جهة داخلية لكل جدار وكل حائط.

و يتم تصميم و تنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا ل J 6.3 DTR.

و يجب أن تكون أشغال الكهرباء مطابقة لما يأتي :

- DTR E10.1 "أشغال تنفيذ التركيبات الكهربائية للمباني ذات الاستعمال السكني"،
- أنظمة وتوصيات ومتطلبات الحماية المدنية،
- أنظمة وتوصيات ومتطلبات سونالغاز.

يجب أن يحض كل مكان، على الأقل، بالتجهيزات الآتية :

بالنسبة لقاعة الجلوس :

- نقطة (1) أو نقطتا (2) إضاءة (1SA + 1DA) أو 1DA،
- ثلاثة (3) مناشب، مع منشب بأرض (P+T)،
- منشب هوائي جماعي للتلفزة.

بالنسبة للغرفة :

- نقطة (1) إضاءة SA،
- منشبان (2) كهربائيان،
- منشب هوائي جماعي في الغرفة الرئيسية (غرفة الوالدين).

بالنسبة للمطبخ :

- نقطة (1) إضاءة SA في السقف،
- مسطرة 0.60 مع منشب + T فوق سطح طاولة العمل،
- ثلاثة (3) مناشب كهرباء مع منشب أرض (P+T).

بالنسبة لقاعة الحمام :

- نقطة (1) إضاءة SA،
- مرفع ومرآة فوق المغسل،
- مسطرة لاصقة مع منشب كهرباء.

بالنسبة لقاعة المرحاض :

- نقطة (1) إضاءة SA.

بالنسبة للممر :

- نقطة (1) أو نقطتا (2) إضاءة SA أو VV حسب التصميم.

بالنسبة للمنشر :

- نقطة (1) إضاءة كوة معزولة،
- مكان تركيب مسبق للغسالة الكهربائية.

و بالنسبة للمساحات الخارجية، زيادة على الأحكام التي ستوضع لتخصيص الأغمدة لمرور الكوابل الهاتفية وشبكات أخرى، يجب أن يكون تصميم الشبكات والتجهيزات الخارجية مطابقا للمعايير والتنظيم المعمول بها.

- المادة 48 :** يجب أن يتأكد المرقبي العقاري، أثناء التصميم، أن نسبة طول وعرض قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، ملائمة بشكل يضمن استعمال واستغلال الفضاء المحدد على أقصى حد. وفي هذه الحالة، يجب ألا تقل نسبة العرض على الطول قيمة 0.75 .
- المادة 49 :** يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 متر.
- المادة 50 :** تكييف أبعاد الفتحات، لاسيما النوافذ منها، مع الشروط المناخية الخاصة بكل منطقة من البلاد.

الفرع الجزئي الرابع تجهيزات السكنات

- المادة 51 :** تمثل المواصفات المحددة لاحقا في هذا الفرع، النسبة الدنيا المطلوبة في مجال تجهيز المسكن.
- المادة 52 :** يجب تجهيز المطبخ بما يأتي :
- سطح (0.60X2.50) متر مربع وارتفاع 0.90 متر، ويكون الحجم المهيأ تحت طاولة المطبخ بدولاب خفي أبواب تفتح للخارج،
 - حوض مطبخ يضم لطاولة العمل، حنفية مازجة وتجهيز مسبق خاص بسخان الماء.
- المادة 53 :** يجب تجهيز الحمام بحوض طوله 1.4 متر على الأقل، مع حنفية مازجة ومرش ومغسل بحنفية مازجة.
- و يجب تركيب مقعد مرحاض إنجليزي أو تركبي حسب نمط معيشة المنطقة، مجهزة بدفاعة داخل المرحاض.
- المادة 54 :** يجب تجهيز مكان مسبق للمدفأة بالغاز مع تصريف الغازات المحترقة والتهوية على مستوى الممرات.
- المادة 55 :** يجب تجهيز مكان مسبق للغسالة الكهربائية مع حنفية التوقيف ونظام التصريف بممص على مستوى المنشر.
- المادة 56 :** يجب تركيب عداد تقسيم للماء على مستوى كل مسكن.
- المادة 57 :** يجب تصميم وتنفيذ التجهيزات الصحية التي سيتم توفيرها في الأماكن المذكورة أعلاه طبقا لـ DTR E 8.1 .
- المادة 58 :** يجب تمييز قنوات الصرف الصحي والمياه القذرة وقواطع المياه ومياه الأمطار. ويمكن أن تؤدي إلى مجرى واحد، خصوصا في حالة شبكة موحدة.
- و يجب تصريف مياه الأمطار بقنوات مناسبة، بتجنب التصريف فوق الواجهات مباشرة.
- تركب تهوية أولية في الجزء العلوي لكل ماسورة تصريف مصممة ومنفذة طبقا لـ DTR E 8.1 أو لـ DTR المتعلق بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة.
- المادة 59 :** يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بالمعدات ذات الجودة المطلوبة.

المادة 37 : يجب أن تكون الفضاءات الوظيفية للسكن مستقلة، تماما ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع.

و يجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للأماكن عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليص مساحات الحركة، وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال. من الضروري التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص للحياة الخاصة للعائلة.

المادة 38 : يجب تصميم و توفير بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي بالحفاظ على المهمة الوظيفية للأماكن واتصالاتها.

الفرع الجزئي الثالث توزيع الفضاءات

المادة 39 : يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالفضاءات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.

يجب أن تكون مساحتها بين 18 و 20 متر مربع.

المادة 40 : يجب أن تكون مساحة الغرفة بين 12 و 14 متر مربعاً.

كما يجب أن يسمح معدل هذه الأبعاد مع وضعية الفتحات نسبة شغل قصوى.

المادة 41 : يجب أن يوفر المطبخ، زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و 12 متر مربعاً.

المادة 42 : تحدد المساحة الدنيا للحمام بأربعة (4) أمتار مربعة.

و يجب أن تجهز بحوض بالأبعاد القياسية.

المادة 43 : تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5 متر مربع.

و يجب أن يكون مصمما، بحيث لا يشكل أي ضيق لوظيفته.

المادة 44 : ماعدا في الحالات الخاصة، يجب أن تتوفر غرف المياه على إضاءة وتهوية طبيعيتين ويمكن إنجازها في مكان واحد في حالة سكن ذي غرفتين.

المادة 45 : ينبغي ألا تقل مساحة الممر عن نسبة 10 % من المساحة القابلة للسكن في المسكن.

يجب أن يقوم الممر بدور التوزيع و المساهمة بأقصى درجة في الحركة الداخلية للمسكن، بتفادي الممرات الضيقة.

المادة 46 : تقدر المساحة الأفقية للتخزين بـ 1 متر مربع، ما عدا مساحات التخزين للمطبخ.

المادة 47 : لا يقل عرض المنشر عن 1.40 متر مربع، و يجب أن يكون امتدادا للمطبخ.

يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي، مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.

و يمكن استغلال هذه المساحة، عند الحاجة، كمكان وظيفي مرفق بالمطبخ.

المادة 31 : الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها للأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة للسكنات الجماعية، هي :

الأبعاد	التعيين
3.50 متر	عرض بهو المدخل
4.50 متر	المسافة بين باب مدخل المبنى وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلى مندر المدخل
1.60 متر	عرض باب مدخل المبنى
1.10 متر	عرض باب مدخل المسكن
1.10 متر	عرض الدرج

الفرع الجزئي الثاني التنظيم الفضائي

المادة 32 : يجب تكيف التنظيم الفضائي للمسكن، بقدر الإمكان، مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها.

المادة 33 : تحدد المساحة الدنيا القابلة للسكن حسب نمط السكنات بـ 50 متر مربع للسكنات من غرفتين (2)، و70 متر مربع للسكنات من ثلاث (3) غرف، و85 متر مربع للسكنات من أربع (4) غرف.

المادة 34 : يجب ألا يتعدى المعامل K الممثل لنسبة مجموع المساحات القابلة للسكنات والمساحة المبنية، قيمة 0.70 .

تحسب المساحة القابلة للسكن، من داخل الغرف والمطبخ و كذا قاعات الجلوس والحمام و المراحيض و مساحة الممرات ووحدات التخزين، باستثناء مساحات الشرفة والمناشر، عند الاقتضاء. و تحسب المساحة المبنية، من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات خارج المبنى لكل قرص درج، باستثناء مساحة السطح، وعند الاقتضاء، السلالم الخارجية.

المادة 35 : يتكون كل مسكن من العناصر الآتية :

1. قاعة جلوس،
2. غرفة (1) أو غرفتين (2) أو ثلاث (3) غرف،
3. مطبخ،
4. قاعة حمام،
5. مرحاض،
6. مكان الممر،
7. وحدات التخزين،
8. منشئ.

المادة 36 : تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر (من 1 إلى 7) من المادة 35 أعلاه، المساحة القابلة للسكن في المسكن.

- توفير بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة،
- توفير شبابيك تهوية بعدد كاف ومرتفعة بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج،
- إنجاز توصيلات المياه الفذرة وقواطع عن طريق فتحات المشعبات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض وبلاطة المبنى.
- تمنع توصيلات المياه الفذرة والقواطع المنجزة عن طريق عناصر على شكل مرفق على مستوى الفراغ الصحي.
- المادة 22 :** في حالة المداخل المرتفعة مقارنة مع الرصيف، يجب أن يوفر المبنى منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4 % وعرضه 0.70 متر على الأقل موجهاً لاستعمال الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.
- المادة 23 :** يسمح بتهئية سطوح قابلة للاستعمال المشترك للسكنات الجماعية ، و في هذه الحالة، يجب على المهندس المعماري إدخال التنظيم و التكييفات اللازمة.
- المادة 24 :** في حالة وجود تصميم يقترح تراجعاً مقارنة مع الرصيف، يمكن إرفاق المكان الوسيط بسكنات الطابق الأرضي.
- وينبغي حماية هذه المساحة المبنية بسياج به فتحات بحيث لا يتعدى جزؤه الصلب ارتفاع 60 سنتمرا.
- المادة 25 :** يجب أن يصمم بهو المبنى الجماعي على أن مساحة استقبال يكون حجم ارتفاعها وعرضها مناسبين، ويمنع الوصول إلى فئص الدرج تحت قرص الدرج الوسيط.
- المادة 26 :** يجب أن يكون باب مدخل المبنى الجماعي عنصر زينة، مزين بزخرفة ملائمة، ويجب أن تكون أبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة.
- المادة 27 :** على مستوى الطابق العلوي، يجب تمييز سطح درج الراحة عن مكان توزيع السكنات، قصد منح هذه الأخيرة المساحات اللازمة.
- المادة 28 :** يعتبر الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى مكاناً اجتماعياً مندمجاً. يجب تعزيزه، بهذه الصفة، بمرونة كبيرة والاتصال والانفتاح والشفافية والإثراء بتجنب إخفاء الهوية من خلال معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح مقارنة بالجزء العلوي.
- و يجب أن يوفر الجزء العلوي أو هيكل المبنى المكون للسكنات فضاءات ملائمة ومشمسة و حميمية وأمنة.
- المادة 29 :** يجب ضمان معالجة خاصة لمجمل الأجزاء السفلية للبناء قصد تفادي تدهورها و إتساخها.
- المادة 30 :** يجب إيلاء اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة للبنىات الجماعية، لاسيما فيما يتعلق بما يأتي :
- تلبس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة،
- وضع علب البريد في المكان المناسب،
- وضع درابزين سلالم ذات نوعية، تجمل هذا الجزء من المبنى.

المادة 13 : كمرجع، يجب أن توزع السكنات حسب نمطها بنسبة 20 %، على الأكثر، للسكنات من غرفتين (2) بمساحة 50 مترا مربعا قابلا للسكن، و 50 %، على الأقل، للسكنات من ثلاث (3) غرف بمساحة 70 مترا مربعا قابلا للسكن، و 30 %، على الأكثر، للسكنات من أربع (4) غرف بمساحة 85 مترا مربعا قابلا للسكن، مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من (3 %) بالنسبة للمساحات.

يجب تقدير التوزيع النهائي كل مشروع محليا، دون تجاوز النسب القصوى المحددة بـ 20 % للسكنات من غرفتين (2) ، و 30 % للسكنات من أربع (4) غرف.

المادة 14 : ينجز السكن الترقوي المدعم في البلديات التابعة لولايات الجنوب، في شكل "فردى مجمع" على حصص تقدر بـ 250 متر مربع، على الأقل، في هذه الحالة، يمكن للمرقى العقارى أن يحصر تدخله في إنجاز سكنات مغلقة ومغطاة، وإنجاز الطرق والشبكات المختلفة، أما المظهر الخارجى للسكنات فيجب أن يتم إنجازه بشكل جيد.

المادة 15 : بالإضافة إلى مواقف السيارات تحت الأرض التي يمكن توفيرها ، يمكن للمرقى العقارى أن ينجز في كل مشروع، محلات موجهة للتسويق الحر بنسبة تتراوح بين 20 إلى 25 % من المساحة الإجمالية القابلة للسكن في السكنات الترقوية المدعمة.

الفرع الثالث السكن الجماعى والشبه جماعى

الفرع الجزئى الأول التصميم المعماري

المادة 16 : يجب أن يلبى تصميم المساكن الهدف المزوج الذي يكمن في البعد الوظيفي و رفاه الشاغلين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع بناء المشروع، من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية.

المادة 17 : يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.

المادة 18 : يجب أن يكون التصميم منبثقا عن بحث حقيقى يجمع بين الأصالة والابتكار و احترام عناصر موقع المشروع.

من الضروري تجنب تكرار المباني إذا لم يكن مبررا.

المادة 19 : يجب تفضيل الوحدات المشكلة في مجموعات سكنية والمهياة بشوارع، مع ضمان شروط وكيفيات إدارتها وتخصيصها.

المادة 20 : يجب أن تكون كثافة البناءات وبنيتها مطابقة للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير.

المادة 21 : يجب تجنب التصميم فوق الفراغ الصحى، وعندما يكون هذا الخيار ضروريا، فينبغى ما يأتى :

- السعي عن طريق تصميم ملائم لأفضل انسجام بالجمع بين أفضل استغلال للمساحات العقارية ومواقع المشاريع، وبين الإثراء في الأشكال والأحجام،
- العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الاحتياجات الطاقوية،
- توفير، من أجل حاجات وظيفية وبالتناسق مع المشروع، محلات موجهة للتسويق الحر ومرافق داخل المشروع.
- يمكن برمجة مواقف السيارات وقاعات الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي، للمباني الجماعية، تكملة لهذه المحلات.
- المادة 8 :** يجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الاعتبار في جميع حالات التوجيهات بالنسبة للشمس والرياح السائدة.
- المادة 9 :** يجب الرجوع، في جميع الأحوال عند معالجة الواجهات، إلى الهندسة المعمارية المحلية من حيث مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل.
- يجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات من حيث ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.
- المادة 10 :** يجب أن تأخذ أبعاد ومعالجة الفتحات بعين الاعتبار مستوى أشعة الشمس، حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.
- المادة 11 :** قصد تصميم مشروع منتهى ومنسجم، ينبغي حسب حجمه :
- توفير تهئية خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية أثناء تركيبها ،
- توفير لطرق الدخول والطرق الميكانيكية، و تلبسات مناسبة و يمنع استعمال التلبس على البارد،
- تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين،
- الأخذ بعين الاعتبار، في تهئية الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- توفير ساحات لعب واسترخاء للأعمار الثلاث (ساحات لعب، فضاءات اجتماعية، التقاء واسترخاء)،
- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن، على الأقل،
- توفير مستودعات وضع القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شمسي،
- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن إضاءة كافية.

الفرع الثاني نمط السكنات

- المادة 12 :** يمكن أن ينجز السكن الترقوي المدعم داخل بنايات جماعية حسب نمط سكن ذو غرفتين (2) أو ثلاث (3) غرف أو أربع (4) غرف في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب.
- غير أنه، يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب.

الفرع الأول التركيب العمراني

- المادة 4 :** يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه لهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها.
- و في هذا الإطار، يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع، من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وذلك لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعماري المعتمد في التصميم العام للمشروع.
- المادة 5 :** يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذين يحققان على الأفضل متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة وتجعل الحي موقعا لطيفا في معيشته.
- المادة 6 :** يجب أن يكون مفهوم المعلم حاضرا بصفة دائمة، كما يجب ان تسمح البيئة الحضرية المنشأة لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه كمجال من مجالات الحياة.
- المادة 7 :** يجب على المرقى العقارى بالاتصال مع المهندس المعماري أثناء تصميم المشروع، السهر على ما يأتي :
- البحث على مفهوم الحي بتعزيز اندماجه بتعزيز إنمائه وفضائه الخاصة وتزويده بالحدود الطبيعية و/أو الافتراضية الخاصة به،
 - الأخذ بعين الاعتبار نوعية الإطار المبني الموجود، فيما يخص منه المعماري وتركيبته و تكييفه مع السياق العام (تباين - اندماج)،
 - تأمين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة.
- يجب أن تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة.
- يجب على المرقى العقارى أن يبحث ويعطي لمشروعه طابعا حضاريا خاصا.
- و يجب أن يوفر فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص.
- يجب البحث عن إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل مجموعة السكنية في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات بانسجام جيد :
- السعي، حسب حجم المشروع، إلى التنوع والإثراء عن طريق الهندسة المعمارية والمعالجات والتراكيب المختلفة لكل مجموعة سكنية و/أو وحدة مبنية،
 - تحديد هدف تحقيق هندسة معمارية تامة من شأنها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح،
- كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين.
- السهر على الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من أجل أفضل تركيبية عمرانية ومعمارية،

الملحق الأول

دفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

ديباجة

إن السكن الترقوي المدعم، موضوع دفتر الشروط هذا، موجه لمترشحين مؤهلين لمساعدة الدولة المباشرة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.

يجب على المرقين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقوية المدعمة، التصرف في ظل الاحترام الصارم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، ومجموع النصوص والإجراءات المتخذة لتطبيقه و كذا المواصفات المحددة في دفتر الشروط هذا.

المادة الأولى : يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد المواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 2 : تمثل المواصفات التقنية العامة معايير مرجعية وأدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري الحائز على مشروع السكنات الترقوية المدعمة.

يجب أن تكون المواصفات التقنية العامة أساساً لإعداد الدراسات المعمارية للمشروع و لتمكين المرقى العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بمشروعه.

المادة 3 : طابع المواصفات التقنية هو توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يأتي :

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماماً مع موقع البناء،
- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية،
- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية عبر إدخال مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة،
- ترقية المحلات الموجهة للتسويق الحز، عند الاقتضاء.

الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي.

ويجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملاءم ومساعدات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

المادة 9 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القرار، لا سيما منها أحكام القرار المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 10 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر ، في : 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018

عبد الوحيد طمار.

- والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني لهذا القرار، المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم.

المادة 3 : تمثل المواصفات التقنية العامة مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به.

تعتبر هذه المراجع أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري.

المادة 4 : تعتمد المواصفات التقنية العامة على ما يأتي:

- نمط ومساحة المسكن ؛

- تصميم المسكن وترتيباته الفضائية ؛

- التهيئة الخارجية للمسكن.

المادة 5 : ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نموذج سكن ذي غرفتين (02)، ثلاث (03) غرف أو أربع غرف (04) في جميع البلديات باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب.

غير أنه، يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب العليا ومقار ولايات الجنوب .

المادة 6 : ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى البلديات التابعة لولايات الجنوب.

المادة 7 : تحدد مساحة السكن الجماعي أو شبه الجماعي بين 50 مترا مربعا على الأقل قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذو غرفتين (02)، 70 مترا مربعا قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذو ثلاث (03) غرف و85 مترا مربعا قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذو أربع (04) غرف.

المادة 8 : يجب أن يتلاءم التصميم والترتيب

قرار مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير 2018، يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم. (الجريدة الرسمية رقم 13 الصادرة سنة 2018).

وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم ؛

- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ،

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 29 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 31 مارس سنة 2014 الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات.

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 2 : ينبغي أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم وفقا لما يأتي :

- الخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق الأول بهذا القرار والمتمم دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم؛

إن وزير السكن والعمران والمدينة ؛
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق 1 يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم ؛

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات في ولايات الجنوب ؛

- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط

فهرس المحتويات

قرار مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير 2018، يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم. (الجريدة الرسمية رقم 13 الصادرة سنة 2018).....08

الملحق الأول دفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.....10

الملحق الثاني دفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقارى للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و كذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.....23

تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فبراير 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.....26

دليل منهجى ملحق بالتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فبراير 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة.....28

قرار وزارى مشترك مؤرخ في 26 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 14 مارس 2018، يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم. (الجريدة الرسمية رقم 23 الصادرة سنة 2018).....38

نسخة محدثة للقرار الوزارى المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل والمتمم بالقرار الوزارى المشترك المؤرخ في 10 ذى القعدة عام 1436 الموافق 25 أوت 2015 والقرار الوزارى المشترك المؤرخ في 9 شعبان 1439 الموافق 25 أبريل 2018. (آخر قرار : الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة سنة 2018).....42

الملحق الأول دفتر الشروط : دفتر الشروط النموذجى الذى يحدد البنود والشروط التى تطبق عند البيع بالتراضى، لفائدة مرقين عقارين، لأراضى تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.....46

الملحق الثاني البطاقة التقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم.....49

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
في الترقية العقارية

مجموعة من النصوص المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم 2

طبعة 2018-2



F.G.C.M.P.I

LE FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION
MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

