

Par décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011, M. Mohamed El Mahdi Benaïssa est nommé doyen de la faculté des sciences humaines et sociales à l'université de Ouargla.

-----★-----

Décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011 portant nomination du directeur du centre universitaire à El Oued.

Par décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011, M. Tahar Sadallah est nommé directeur du centre universitaire à El Oued.

-----★-----

Décrets présidentiels du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011 portant nomination au ministère du tourisme et de l'artisanat.

Par décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011, sont nommés au ministère du tourisme et de l'artisanat, MM. :

— Mohamed Meflah, chargé d'études et de synthèse, responsable du bureau ministériel de la sûreté interne d'établissement ;

— Abdelfetah Boukena, chef d'études au bureau ministériel de la sûreté interne d'établissement.

Par décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011, M. Mohamed Saïd est nommé sous-directeur du plan qualité tourisme au ministère du tourisme et de l'artisanat.

-----★-----

Décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011 portant nomination du directeur de la poste et des technologies de l'information et de la communication à la wilaya d'Oran.

Par décret présidentiel du 24 Ramadhan 1432 correspondant au 24 août 2011, M. Habib Salem est nommé directeur de la poste et des technologies de l'information et de la communication à la wilaya d'Oran.

ARRETES, DECISIONS ET AVIS

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

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.

Le ministre des finances,

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

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;

Arrêtent :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 2 du décret exécutif n° 10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010, susvisé, le présent arrêté a pour objet de définir les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

Il est entendu par logement promotionnel aidé le logement tel que défini par les dispositions du décret exécutif n° 10-235 du 5 octobre 2010, susvisé.

CHAPITRE 1er

DES SPECIFICATIONS TECHNIQUES DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE

Art. 2. — Le logement promotionnel aidé doit être réalisé conformément :

— aux spécifications techniques générales définies dans l'annexe I du présent arrêté, portant cahier des charges-type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;

— et aux spécifications techniques particulières définies dans l'annexe II du présent arrêté, relative au cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charge des spécifications techniques particulières, des conditions financières ainsi que des conditions d'exécution du projet de logement promotionnel aidé.

Art. 3. — Les prescriptions techniques générales constituent des indicateurs référentiels devant servir à l'élaboration des études et à la présentation, par le promoteur immobilier, des spécifications techniques particulières du projet dont il a la charge.

Art. 4. — Les prescriptions techniques générales reposent sur :

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

Art. 5. — La surface du logement promotionnel aidé est fixée à 70 mètres carrés habitables avec une tolérance de plus ou moins trois pour cent (3%).

Art. 6. — La conception et l'organisation spatiale du logement promotionnel aidé doivent être adaptées au mode de vie local.

Art. 7. — L'aménagement extérieur des logements doit prévoir un mobilier adapté et des espaces verts en tenant compte des spécificités climatiques locales.

CHAPITRE 2

DES CONDITIONS FINANCIERES DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE

Art. 8. — Le logement promotionnel aidé doit être réalisé par un promoteur immobilier dans le cadre de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt telle que fixée par la réglementation en vigueur.

Art. 9. — Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, les promoteurs immobiliers sont tenus de proposer un prix de cession qui ne doit pas, dans tous les cas, dépasser 40.000 DA/m² habitable, hors coût du foncier.

Art. 10. — Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises hormis les honoraires du notaire et doit correspondre à un logement totalement achevé au sens de la législation et de la réglementation en vigueur.

Art. 11. — Le logement promotionnel aidé doit être cédé sur la base d'un contrat de vente sur plans conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 12. — Le prix de cession définitif du logement promotionnel aidé résulte du prix de cession hors coût du foncier proposé par le promoteur immobilier majoré du coût d'acquisition du foncier réparti au *pro rata* de la surface habitable des locaux à usage d'habitation et des autres locaux, le cas échéant, en tenant compte des abattements consentis par l'Etat sur la valeur du terrain d'assiette en application de la réglementation en vigueur.

Art. 13. — 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'habitat et de l'urbanisme
Karim DJOUDI	Nourredine MOUSSA

ANNEXE I

Cahier des charges-type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières 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 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, 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 5 octobre 2010, susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que des prescriptions techniques et des conditions financières définies dans le présent cahier des charges.

Article 1er. — Le présent cahier des charges a pour objet de définir les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

Art. 2. — Les prescriptions techniques et les conditions financières définies par le présent cahier des charges reposent sur des prescriptions techniques et des conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ainsi que des prescriptions techniques et des conditions financières particulières applicables pour le projet identifié.

CHAPITRE 1er

DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES

Art. 3. — Les prescriptions techniques générales constituent des indicateurs de référence et un minimum de prestations que doit offrir le promoteur immobilier titulaire du 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 à son projet.

Art. 4. — 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 de commerce, de services et des équipements de proximité intégrés.

Section 1

De la composition urbaine

Sous-section 1

Des orientations générales

Art. 5. — 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 adopté dans la conception générale du projet.

Art. 6. — 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.

Art. 7. — 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.

Sous-section 2

Des orientations particulières

Art. 8. — 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 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 encouragée ;

— 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'« aboutie » 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 commerces, des services 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.

Section 2

De la conception architecturale

Sous-section 1

Des orientations générales

Art. 9. — 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.

Art. 10. — 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.

Art. 11. — Au niveau conceptuel, il est obligatoire d'éviter la répétitivité des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion.

Sous-section 2

Des orientations particulières

Art. 12. — Des unités en flots distribués par des rues doivent être privilégiées tout en veillant aux conditions et modalités de leur gestion et de leur appropriation.

Art. 13. — La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

Art. 14. — 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 plate-forme 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.

Art. 15. — 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.

Art. 16. — La préférence est donnée à une conception offrant quatre (4) logements par niveau, en évitant dans tous les cas, la distribution des différentes pièces d'un seul côté du couloir.

Art. 17. — L'aménagement des terrasses accessibles communes est toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

Art. 18. — 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.

Art. 19. — Le hall d'entrée de l'immeuble 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.

Art. 20. — La porte d'accès à l'immeuble 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.

Art. 21. — 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.

Art. 22. — Les façades des immeubles doivent tenir compte, dans tous les cas, des orientations par rapport à l'ensevelissement et aux vents dominants.

Art. 23. — 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.

Art. 24. — La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensevelissement, selon l'orientation des façades et des autres facteurs climatiques.

Art. 25. — 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.

Art. 26. — Un traitement particulier de l'ensemble des sous-bassements doit être assuré afin d'éviter leur usure et salissure.

Art. 27. — Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes 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 ;

— l'aménagement de terrasses accessibles, lorsque cela est possible.

Art. 28. — Les dimensions minimales à respecter pour les parties de circulation communes sont :

DESIGNATION	DIMENSIONS
Largeur hall d'entrée	3.50 m
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe 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

Art. 29. — L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres.

Art. 30. — 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 jeu 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 (aire 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 ;

— prévoir des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute nuisance visuelle et olfactive ;

— s'assurer que l'éclairage extérieur est conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

Section 3

De l'organisation spatiale du logement

Art. 31. — La surface habitable du logement est fixée à 70 m² avec une tolérance de plus ou moins trois pour cent (3%).

Art. 32. — 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.

Surface habitable : elle est mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bains et de toilettes à l'exclusion des surfaces du ou des balcons, séchoir...

Surface construite : elle est 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.

Sous-section 1

De la conception

Art. 33. — Chaque logement est composé des éléments suivants :

- 1- une salle de séjour ;
- 2- deux (2) chambres ;
- 3- une cuisine ;
- 4- une salle de bains ;
- 5- une salle de toilettes (W.C) ;
- 6- un espace de dégagement ;
- 7- volumes de rangement ;
- 8- un séchoir.

Art. 34. — Les surfaces intérieures nettes des éléments (1 à 7) de l'article 33 ci-dessus constituent la surface habitable du logement.

Sous-section 2

De l'organisation fonctionnelle du logement

Art. 35. — 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 circulation 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.

Art. 36. — 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.

Section 4

De l'organisation et de la répartition des espaces

Art. 37. — 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 et 20 m².

Art. 38. — La surface de la chambre doit être comprise entre 12 et 14 m².

Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation optimum.

Art. 39. — En plus de ses fonctions habituelles, la cuisine doit offrir la possibilité de prise des repas, sa surface est de 10 à 12 m².

Art. 40. — La surface minimale de la salle de bains est fixée à 4 m².

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

Art. 41. — 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.

Art. 42. — Sauf contraintes particulières, les salles d'eau doivent disposer d'un éclairage et d'une ventilation naturels.

Art. 43. — 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.

Art. 44. — La surface en plan des rangements à prévoir est de l'ordre de 1 m², hormis les rangements de la cuisine.

Art. 45. — 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.

Art. 46. — 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.

Art. 47. — La hauteur minimale nette sous plafond est de 2.90 m.

Art. 48. — Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région du pays.

Section 5

Du système constructif

Art. 49. — Le recours à l'utilisation des matériaux locaux, plus adaptés pour une architecture locale, est recommandé.

Art. 50. — 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.

Section 6

Des équipements des logements

Art. 51. — Les prescriptions fixées ci-après dans la présente section constituent le minima requis en matière d'équipement du logement.

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

Art. 52. — La cuisine doit être équipée :

— d'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 ;

— d'un évier incorporé à la table de travail, d'un robinet mélangeur et d'une pré-installation pour le chauffe-bain.

Art. 53. — La salle de bains 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 et d'un lave mains, doit être installé au niveau de toilettes.

Art. 54. — Une pré-installation pour le chauffage à gaz avec évacuation des gaz brûlés et aération doivent être prévues au niveau des dégagements.

Art. 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.

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

Art. 57. — 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 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.

Art. 58. — 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 :

- 1 ou 2 points lumineux (1DA + 1SA) ou 1 DA ;
- 3 prises de courant avec terre (P+T) ;
- 1 prise d'antenne collective de TV.

Pour la chambre :

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

Pour la cuisine :

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

Pour la salle de bains :

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

Pour la salle de toilettes :

- 1 point lumineux SA.

Pour le dégagement :

- 1 ou 2 points lumineux SA ou VV selon la conception.

Pour le séchoir :

- 1 point lumineux avec hublot étanche ;
- 1 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.

Art. 59. — La menuiserie doit être exécutée avec des matériaux de qualité 1er choix, suivant les règles de l'art, les dispositions pour un réglage et une mise en place parfaite sont exigées.

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 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.

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.

Art. 60. — 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 T.V.

Une gaine pour l'évacuation des gaz brûlés du chauffe-bain et deux (2) aérations en partie haute et en partie basse, exécutées conformément au DTR.C.3.3. 1, doivent être prévues au niveau de la cuisine.

En cas d'absence d'ouverture, donnant directement sur l'extérieur, pour les salles de bains et de toilettes, une gaine d'aération conçue conformément au DTR.C.3.3.1 doit être prévue.

Art. 61. — L'étanchéité des toitures terrasses, 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 et à l'instruction ministérielle relative à l'étanchéité et l'isolation des toitures terrasses en zone saharienne.

Art. 62. — Les revêtements des sols doivent être exécutés comme suit :

- pour les espaces habitables, en dalles de sol céramique ou carreaux de granito mono couche poncés, lustrés et de qualité supérieure ;
- pour les parties communes, en carreaux de marbre ou en grès cérame « compacto » dans un parfait état de finition ;

— pour les marches et contremarches des escaliers, en marbre de qualité. Le revêtement des contremarches en céramique est toléré.

L'ensemble de ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E. 6. 3.

Art. 63. — 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 bains doit être exécuté sur une hauteur de 1.80m au moins, 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.

Art. 64. — Les soubassements des parties communes doivent se distinguer par un traitement particulier permettant d'éviter usures et salissures, en produits céramique, mignonnette ou peintures spéciales.

Ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E. 6. 3.

Section 7

Des normes de confort

Art. 65. — Les logements doivent être conformes aux dispositions réglementaires contenues dans le DTR C.3.2 portant « règles de calcul des déperditions calorifiques et le DTR.C.3.4 portant règles de calcul des apports calorifiques ».

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

Art. 66. — Le niveau sonore ne doit pas dépasser 38Db (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, 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.

CHAPITRE 2

DES CONDITIONS FINANCIERES GENERALES

Art. 67. — Les conditions financières applicables au logement promotionnel aidé, définies ci-après, constituent pour le promoteur immobilier, une référence pour arrêter les conditions financières particulières et le coût de cession des logements qu'il se propose de réaliser en conformité avec les prescriptions techniques auxquelles il a souscrit.

Art. 68. — Peuvent réaliser des projets de logements promotionnels aidés les personnes physiques ou morales justifiant de la qualité de promoteur immobilier, au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, et retenus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le directeur de wilaya chargé du logement pour chaque projet.

Art. 69. — Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé par mètre carré habitable en toutes taxes comprises, hors charges foncières. Il comprend toutes les prestations et charges du promoteur immobilier pour la livraison d'un logement totalement fini, en parfait état d'habitabilité, y compris l'ensemble des travaux de VRD tertiaires.

Le prix de cession doit être proposé par le promoteur immobilier dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour servir à l'appréciation des offres.

Le prix de cession est majoré par la charge financière relative au prix d'acquisition du foncier, une fois déterminée par l'administration des domaines.

Art. 70. — Le prix de cession exprimé en m² habitable, proposé par le promoteur immobilier puis majoré par la charge foncière, doit être considéré définitif et constitue un engagement du promoteur immobilier.

Art. 71. — La commercialisation des logements est opérée selon la formule « vente sur plans ».

Le promoteur immobilier est tenu de produire avant le démarrage des travaux, l'attestation de garantie délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

Il est également tenu de passer, par devant notaire, les contrats de vente sur plans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avec les acquéreurs dans un délai maximum de trois (3) mois suivant la date de notification à son endroit de la liste de ces derniers par l'autorité compétente.

Art. 72. — Le directeur de wilaya chargé du logement est tenu de communiquer au promoteur immobilier la liste des bénéficiaires dans un délai maximum de trois (3) mois après le démarrage des travaux.

Lorsque ces délais ne sont pas respectés ou lorsque l'administration locale n'est pas en mesure de fournir tout ou partie de la liste des bénéficiaires, le promoteur immobilier est habilité à procéder au choix des acquéreurs remplissant les conditions d'éligibilité, à charge pour lui d'en faire valider la liste par l'autorité compétente.

En outre, et en cas de défaillance de l'un des acquéreurs, le promoteur immobilier s'engage à informer immédiatement le directeur de wilaya chargé du logement et la caisse nationale du logement, pour pourvoir à son remplacement dans les mêmes formes.

Art. 73. — Le promoteur immobilier est tenu de produire, auprès de la caisse nationale du logement, une expédition de l'ensemble des contrats de vente sur plans, dans un délai de quatre (4) mois à compter de la date de notification de la liste des attributaires.

En outre, il est strictement interdit au promoteur immobilier de percevoir toute avance ou paiement de la part des souscripteurs avant la conclusion des contrats de vente sur plans.

Art. 74. — Le montant de l'aide frontale sera versé par la caisse nationale du logement au promoteur immobilier en quatre (4) tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités suivantes :

TRANCHES D'AIDE	PAR CORPS D'ETAT, A L'ACHEVEMENT	OU, LORSQUE LE TAUX D'AVANCEMENT GLOBAL DU BATIMENT OU DU PROJET
35 %	Des fondations - infrastructure	Atteint 10%
50 %	Du gros œuvre	Atteint 60%
10 %	Du second œuvre et des VRD	Atteint 100%
5 %	A la prise de possession des logements par les acquéreurs	

Le constat de l'état d'avancement des travaux pour le règlement des tranches d'aide de l'Etat sera effectué par les services de la direction de wilaya chargée du logement.

Ce contrôle, portera à la fois sur la réalité des travaux et sur leur conformité avec le permis de construire ; il doit être sanctionné par un procès-verbal de constat d'avancement des travaux.

Art. 75. — Le procès-verbal de constat d'avancement des travaux est établi en quatre (4) exemplaires et est signé par le fonctionnaire habilité de la direction de wilaya chargé du logement.

Il doit être remis, dans la semaine qui suit la visite des lieux, au promoteur immobilier pour appuyer son dossier de demande de versement des aides de l'Etat auprès de la caisse nationale du logement.

Ce procès-verbal servira également de justificatif au promoteur immobilier pour réclamer le paiement des avances des acquéreurs.

Art. 76. — Une convention financière doit être passée entre le promoteur immobilier et la caisse nationale du logement, qui précisera, notamment, les modalités pratiques d'introduction des dossiers des bénéficiaires, de notification des décisions d'octroi et de demandes de versement et de liquidation des aides de l'Etat.

(ANNEXE II)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charge des spécifications techniques particulières et des conditions financières ainsi que des conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

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 spécifications techniques générales et particulières et les conditions financières contenues dans le présent engagement.

I - SPECIFICATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES AU PROJET

I – 1 Consistance physique :

Le projet est constitué de logements et m² de locaux de commerces et/ou de services.

La quotité des surfaces de commerces et de services représente pour cent de la surface totale habitable des logements composant le projet.

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 dans le cadre de la sélection, comme suit :

- les spécifications techniques particulières au projet établies conformément aux prescriptions techniques générales détaillées par corps d'état ;
- la fiche faisant ressortir la surface des logements ;
- la fiche technique du projet comportant l'ensemble des renseignements relatifs à l'assiette foncière, au nombre de logements et de locaux ainsi que leur surface.

II – CONDITIONS FINANCIERES DU PROJET

II - 1 Financement du projet

Les logements objet du projet sont financés selon la formule de vente sur plans.

La structure de financement du projet est contenue dans le dossier technique du projet.

Tout changement dans ce cadre est subordonné à l'introduction, auprès du directeur de wilaya chargé du logement, d'une demande motivée et de l'accord préalable dûment notifié qui pourrait lui être accordé dont copie est transmise à l'agence de la CNL territorialement compétente.

II - 2. PRIX DE CESSION DES LOGEMENTS

Les logements sont cédés à un prix de dinars le mètre carré habitable, toutes taxes comprises, hors prix du foncier.

Le prix de cession comprend toutes les prestations et charges d'un logement totalement achevé y compris l'ensemble des travaux de voiries et réseaux divers tertiaires.

Ce prix sera majoré par la charge financière, au m², due au prix d'acquisition du foncier après application de l'abattement réglementaire.

Il demeure entendu que par surface habitable du logement il est entendu la surface (dimensions internes nettes) des chambres, séjour, cuisine, salle de bain, toilettes, couloir, vestibule, rangement. La surface habitable n'inclut pas la surface des balcons, loggia, séchoir ainsi que les parties communes et cages d'escaliers.

II- 3. STRUCTURE DE FINANCEMENT DU PROJET

	SOURCES DE FINANCEMENT	MONTANT (10 ³ DA)	TAUX
1	Fonds propres du promoteur immobilier		%
3	Aide de l'Etat aux acquéreurs (AAP)		%
4	Autres sources de financement (préciser)		%
5	Avances des acquéreurs		%
	TOTAL = coût prévisionnel du projet		100 %

III - CONDITIONS D'EXECUTION DU PROJET

III- 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.

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

III-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 CNL informée, peut constituer une cause de résiliation.

III-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.

III- 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 et d'en notifier un exemplaire au directeur de wilaya chargé du logement et à l'agence de wilaya de la CNL.

La prestation relative au contrôle technique de la construction sera acquise auprès du 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 préalablement désigné par le DLEP. Le règlement, par le promoteur immobilier, des notes d'honoraires relatives à cette prestation s'effectuera sur la base d'un visa préalable délivré par le directeur de wilaya chargé du logement.

III- 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 5 octobre 2010, susvisé, et retenus par la commission instituée à cet effet.

La liste des bénéficiaires doit comporter le visa du wali (ou de son représentant dûment désigné à cet effet).

III- 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 à l'agence de wilaya de la CNL. Le rapport sera établi selon le modèle remis par la CNL.

Ce rapport, qui doit parvenir avant la fin de la première décennie 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.

III- 7 Respect des engagements

Les prescriptions techniques et les conditions financières 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 destinées à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

Fait à, le

Lu est approuvé, le promoteur immobilier

[Nom, prénoms, qualité, signature légalisée et cachet]

-----★-----

Arrêté interministériel du 11 Joumada 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.

Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

Le ministre des finances,

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

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat, notamment ses articles 12 et 13 ;

Vu l'arrêté interministériel du 3 Safar du 1424 correspondant au 5 avril 2003, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis et non bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction ;

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier