

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère des Finances

Ministère de l'Habitat et d'Urbanisme et de la Ville

Arrêté interministériel du 17 Mars 2017 correspondant au définissant les conditions et modalités financières, ainsi que les mécanismes de financement de la réalisation du logement promotionnel aidé.

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 Joumada 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 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 situés en sous-sols.

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 par logement en (DA)		
	F2	F3	F4
1 : communes relevant des wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine :	Logement collectif		
	2.500.000	3.500.000	4.400.000
2 : communes relevant des hauts plateaux et chef-lieu 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 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 : Les projets de logements promotionnels aidés lancés avant la signature du présent arrêté, demeurent régis par les dispositions de 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

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.

