

Arrêté interministériel du 5 Dhou El Hidja 1424 correspondant au 27 janvier 2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI) mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

Le ministre d'Etat, 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° 03-215 du 7 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 9 mai 2003, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat ;

Vu le décret exécutif n° 94-247 du 2 Rabie El Aouel 1415 correspondant au 10 août 1994, modifié et complété, fixant les attributions du ministre de l'intérieur, des collectivités locales, de l'environnement et de la réforme administrative ;

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° 03-269 du 8 Joumada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003 fixant les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) mis en exploitation avant le 1er janvier 2004 ;

Arrêtent :

Article 1er. — En application de l'article 2 du décret exécutif n° 03-269 du 7 août 2003 susvisé, le présent arrêté a pour objet de fixer les paramètres de détermination de la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) mis en exploitation avant le 1er janvier 2004 selon les modalités ci-après décrites.

Art. 2. — Le prix de cession d'un local à usage d'habitation partie d'un immeuble collectif est obtenu par application, à sa surface utile, d'un prix de base corrigé, éventuellement, par un coefficient de vétusté.

Le prix de base résulte de l'application au prix moyen de référence fixé à 18.000 DA le m² de coefficients de zone, de sous-zone et de catégorie.

Art. 3. — Les communes sont classées dans l'une des six (6) zones figurant au tableau annexé au présent arrêté.

Art. 4. — Les coefficients relatifs aux zones sont fixés comme suit :

Zone 1 : 2
Zone 2 : 1,5
Zone 3 : 1,2
Zone 4 : 1
Zone 5 : 0,8
Zone 6 : 0,5.

Art. 5. — Chaque commune peut être divisée en cinq sous-zones :

— **quartier résidentiel** : constitué par la sous-zone réservée exclusivement à l'habitation d'un niveau de standing supérieur à la moyenne. Ladite sous-zone est implantée hors des voies de grande ou dense circulation et exempte de nuisances telles que bruits, fumées, poussières ou odeurs désagréables.

— **centre-ville** : englobe le périmètre d'implantation des infrastructures et institutions nécessaires à la vie de la collectivité notamment centres commerciaux, écoles, pharmacies, centres de santé ou hôpitaux, assemblée populaire communale, PTT, banques et gare routière.

— **périphérie** : zone située à proximité immédiate du centre-ville mais dont l'étendue ne peut aller au-delà du périmètre urbain.

— **faubourg** : partie située à la limite du périmètre urbain de la commune se rapprochant du centre de vie économique, social, culturel et administratif de la commune.

— **zone isolée** : constituée par la sous-zone extérieure au périmètre urbain de la commune éloignée du centre de vie économique, social, culturel et administratif de la commune caractérisée notamment par l'absence de liaison directe par transport public.

La division du territoire d'une commune en sous-zones telles que définies ci-dessus est effectuée, sous l'autorité du wali, en collaboration avec les services habilités dont notamment ceux chargés de l'habitat, de l'urbanisme et des domaines.

La délimitation des sous-zones est fixée par arrêté du wali.

Art. 6. — Les coefficients afférents aux sous-zones sont fixés comme suit :

Sous-zone I (quartier résidentiel) : 1,2
Sous-zone II (centre-ville) : 1,1
Sous-zone III (périphérie) : 1
Sous-zone IV (faubourg) : 0,9
Sous-zone V (zone isolée) : 0,8

Art. 7. — Pour tenir compte du niveau du standing du local à céder, ce dernier est classé dans l'une des quatre catégories définies comme suit :

1ère catégorie : haut standing
2ème catégorie : bon standing
3ème catégorie : économique
4ème catégorie : très économique.

Art. 8. — Les éléments retenus pour déterminer chacune des quatre (4) catégories prévues sont les suivants :

Matériaux de construction

QUALITE	NATURE ET CARACTERISTIQUES	NOTATION
Bonne qualité	Pierres de taille, revêtement en marbre, menuiserie en bois massif, ferronnerie travaillée	80
Moyenne qualité	Briques rouges, revêtement avec dalles de sol ou carreaux de granito de 1er choix, menuiserie en bois rouge de 1er choix	60
Qualité ordinaire	Briques rouges, parpaings, revêtement en granito ordinaire, menuiserie en bois rouge	40
Qualité inférieure	Parpaings, revêtement en chape de ciment, menuiserie ordinaire	20

Aspect architectural

CARACTERISTIQUES	NOTATION
Architecture soignée avec motifs décoratifs. Pour les immeubles individuels, mur d'enceinte en béton supportant une grille avec bon aspect extérieur	40
Architecture extérieure et décorations convenables	30
Architecture simple de conception ordinaire	20
Aspect architectural médiocre	10

Conception des pièces de réception (séjour)

SUPERFICIE DES PIECES	NOTATION
Pièce de superficie égale ou supérieure à 30 m ²	40
Pièce de superficie égale ou supérieure à 20 m ² et inférieure à 30 m ²	30
Pièce de superficie égale ou supérieure à 15 m ² et inférieure à 20 m ²	20
Pièce de superficie inférieure à 15 m ²	10

Pièces habitables (Chambres)

SUPERFICIE MOYENNE DES PIECES	NOTATION
Pièce de superficie moyenne supérieure à 15 m ²	40
Pièce de superficie moyenne égale ou supérieure à 10 m ² et inférieure à 15 m ²	30
Pièce de superficie moyenne inférieure à 10 m ²	20

Cuisine

SUPERFICIE DE LA CUISINE	NOTATION
Cuisine de superficie égale ou supérieure à 15 m ²	20
Cuisine de superficie égale ou supérieure à 10 m ² et inférieure à 15 m ²	15
Cuisine de superficie inférieure à 10 m ²	10

Dégagement et circulation

DIMENSIONS	NOTATION
Couloir d'une largeur égale ou supérieure à 1,50 m	5
Couloir d'une largeur égale ou supérieure à 1 m et inférieure à 1,50 m	3
Couloir d'une largeur inférieure à 1 m	2

Escaliers communs

DIMENSIONS	NOTATION
Largeur supérieure à 1,50 m	20
Largeur égale ou supérieure à 1 m et inférieure à 1,50 m	10
Largeur inférieure à 1 m	5

Hauteur sous-plafond

DIMENSIONS	NOTATION
Hauteur sous-plafond égale ou supérieure à 3 m	15
Hauteur sous-plafond égale ou supérieure à 2,90 m et inférieure à 3 m	10
Hauteur sous-plafond inférieure à 2,90 m	5

Art. 9. — Le total des points de l'ensemble des éléments d'un local donné et de ceux du bâtiment dont celui-ci dépend permet son classement comme suit :

- 1ère catégorie (haut standing) : plus de 200 points
- 2ème catégorie (bon standing) : de 161 points à 200 points
- 3ème catégorie (économique) : de 120 points à 160 points
- 4ème catégorie (très économique) : moins de 120 points.

Art. 10. — Les coefficients afférents aux catégories sont fixés comme suit :

- 1ère catégorie : 1,5
- 2ème catégorie : 1,1
- 3ème catégorie : 0,9
- 4ème catégorie : 0,7.

Art. 11. — L'abattement pour vétusté, limité à 30 %, est calculé sur la base d'un taux de 0,5 % par année d'âge corrigé par un coefficient d'entretien allant de 0,6 à 1,2 selon l'état d'entretien de l'immeuble.

Art. 12. — Lorsqu'il s'agit d'un immeuble de conception individuelle, le prix de cession du local, tel qu'obtenu à l'article 2 ci-dessus, est majoré de la valeur vénale du terrain en dépendant.

Art. 13. — Le prix de cession fixé selon les modalités prévues ci-dessus est majoré, lorsque le bien est à usage commercial, artisanal ou professionnel, selon l'emplacement du local, des taux ci-après :

— 30 %, pour les locaux situés en sous-sol ou en étage ou n'ayant pas un accès direct sur la voie publique;

— 50 %, lorsqu'ils disposent d'un accès direct sur la voie publique et sur des artères secondaires;

— 100 %, lorsqu'ils disposent d'un accès direct sur la voie publique et sur des artères principales.

Le coefficient d'emplacement est, en outre, corrigé par un coefficient fiscal allant de 1,2 à 2 par tranche de 0,1 fixé par les services fiscaux territorialement compétents.

Art. 14. — Le prix de cession est déterminé, selon les modalités prévues dans le présent arrêté, par les services des domaines territorialement compétents sur demande de la commission de daïra instituée par l'article 11 du décret exécutif n° 03-269 du 8 Jomada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003.

Art. 15. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 5 Dhou El Hidja 1424 correspondant au 27 janvier 2004.

Le ministre d'Etat,
ministre de l'intérieur
et des collectivités locales
Noureddine ZERHOUI dit Yazid

Le ministre des finances
Abdelatif
BENACHENHOU

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme
Mohamed Nadir HAMIMID