

**CONDITIONS ET MODALITES DE CONCESSION DES
TERRAINS RELEVANT DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT
DESTINES A LA REALISATION DE PROJETS
D'INVESTISSEMENT**



Introduction

L'ordonnance N°08-04 du 1^{er} Septembre 2008 fixant les conditions et les modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'État destinés à la réalisation de projets d'investissements, modifiée et complétée, a pour objectif principal de faciliter l'investissement tout en préservant les intérêts de l'Etat contre la spéculation.

A ce titre, l'Etat met à la disposition des investisseurs, dans le cadre d'une concession, des terrains relevant de son domaine. Ce qui a pour objectif d'encourager les opérateurs économiques à entrer en possession de ces terrains, en versant uniquement le loyer annuel de la concession. Ce qui constitue un avantage important pour les investisseurs, car ces derniers pourront ainsi ne pas mobiliser des fonds pour l'acquisition de terrain et d'injecter ces capitaux dans d'autres postes de l'investissement.

Le principe de la concession a été consacré comme un passage obligé et généralisé pour tous les investissements, ce qui permettra à l'Etat de pérenniser la ressource publique, et préserver la rente foncière nationale, des pratiques spéculatives constatées durant les dernières années.

Il est à préciser que la concession des biens immobiliers des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et excédentaires des entreprises publiques économiques est soumise au mêmes traitement et conditions d'octroi.

Dispositif de l'ordonnance 08-04

L'ordonnance 08-04 qui se distingue par l'octroi d'une période de concession favorable à l'investissement et la fixation de critères d'octroi définis par un cahier des charges, afin d'encourager les investisseurs réels et barrer la voie aux spéculateurs, se décline comme suit:

- ❖ Les exclusions de son champ d'application
- ❖ Le modèle applicable à la concession
- ❖ La durée de la concession
- ❖ Les redevances
- ❖ Les droits découlant de la concession
- ❖ La déchéance
- ❖ Le droit de propriété

Exclusions du champ d'application de l'ordonnance n°08-04, modifiée et complétée

L'ordonnance N°08-04, modifiée et complétée, définit dans son article 2, les catégories de terrains exclus de son champ d'application, à savoir :

- ❖ les terres agricoles ;
- ❖ les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres miniers ;
- ❖ les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres de recherche et d'exploitation des hydrocarbures et des périmètres de protection des ouvrages électriques et gaziers ;

- ❖ les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des sites archéologiques et culturels ;
- ❖ les parcelles de terrains destinées à la promotion immobilière et foncière bénéficiant de l'aide de l'Etat ;
- ❖ les parcelles de terrains destinées à la promotion immobilière commerciale qui obéissent au mode de concession convertible en cession à la réalisation effective du projet conformément aux dispositions du cahier des charges et dûment constatée par un certificat de conformité. les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des sites archéologiques et culturels.

Mode de concession

La concession des terrains est octroyée exclusivement selon le mode de gré à gré, sur la base d'un cahier des charges auquel souscrivent les concessionnaires. Elle est autorisée par arrêté du Wali :

- ❖ sur proposition du directeur de Wilaya en charge de l'investissement territorialement compétent, pour les terrains relevant du domaine privé de l'Etat, les actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes, les actifs excédentaires des entreprises publiques économiques ainsi que des terrains relevant des zones industriels et des zones d'activité ;
- ❖ sur proposition de l'organisme gestionnaire de la ville nouvelle pour les terrains situés à l'intérieur des périmètres de la ville nouvelle après accord du ministre en charge de la ville ;
- ❖ après avis favorable de l'agence nationale de développement du tourisme pour les terrains relevant d'une zone d'expansion touristique et après accord du ministre en charge du tourisme.

Durée de la concession

Le dispositif mis en place par l'ordonnance 08-04 prévoit une durée de concession de 33 ans renouvelable, deux fois, soit une durée maximale de 99 ans. Cette mesure permet d'éviter tout détournement de la vocation initiale des terrains.

Redevance

La concession de gré à gré est consentie moyennant le paiement d'une redevance locative annuelle telle que fixée par les services des domaines territorialement compétents, correspondant à 1/20 de la valeur vénale du terrain concédé. Une actualisation de cette redevance se fait à l'expiration de chaque période de onze (11) ans.

Droits découlant de la concession

Le bénéficiaire de la concession a le droit d'obtenir un permis de construire, il peut prétendre aussi à des prêts pour le financement de son projet d'investissement en faisant valoir, auprès des banques et institutions financières, une hypothèque sur le droit réel immobilier découlant de la concession ainsi que les bâtiments à édifier sur le terrain concédé.

La concession est garantie et ne peut être annulée qu'en cas de manquement aux obligations du concessionnaire et ce par voie de justice.

Droit de propriété des constructions édifiées sur le terrain concédé

Lorsque le projet d'investissement est achevé, le concessionnaire est en droit d'avoir un acte notarié des constructions édifiées sur le terrain concédé.

Le concessionnaire a, également, la possibilité de céder la propriété de ces constructions ainsi que le droit réel immobilier de la concession. Cette cession est conditionnée par la concrétisation réelle du projet d'investissement et de sa mise en exploitation qui doivent être dûment confirmées par les organes habilités.

Avantages financiers sur les concessions:

Des abattements sont octroyés sur le prix de la concession selon des taux fixés en fonction de l'implantation du projet :

- ❖ wilayas du nord :
 - 90 % pendant la période de réalisation du projet d'investissement pouvant s'étaler d'une (01) année à trois (03) années.
 - 50 % pendant la période d'exploitation pouvant s'étaler d'une (01) année à trois (03) années.
- ❖ wilayas du sud et des hauts plateaux :
 - au dinar symbolique le m² pendant une période de dix (10) ans et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période pour les projets d'investissement implantés dans les wilayas ayant servi pour l'exécution de programmes du sud et des hauts-plateaux;
 - au dinar symbolique le m² pendant une période de quinze (15) ans et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période pour les projets d'investissement implantés dans les wilayas grand-sud.

Il est à préciser que les actes administratifs établis par les services des domaines et portant concession des biens immobiliers bâtis et non bâtis octroyés dans le cadre de l'ordonnance n°08-04 modifiée et complétée, sont exonérés des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière et de la rémunération domaniale sous réserve de déclaration d'investissement auprès de l'agence nationale de développement de l'investissement.

Déchéance

En cas de non-respect des clauses et des conditions du cahier des charges, le bénéficiaire de la concession se verra déchu de son terrain. L'Etat versera une indemnité au titre de la plus-value sur le terrain concédé lorsque des travaux ont été réalisés sur ce dernier. Le montant de cette plus-value, qui est déterminé par les services des domaines territorialement compétents, ne doit aucunement dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisé et qui sera déduite de 10 % à titre de réparation.

La remise en état du terrain concédé est à la charge du concessionnaire.

Pénalité

Il est institué une pénalité à la charge de tout bénéficiaire par voie de cession de terrain à vocation industrielle appartenant au domaine privé de l'Etat et ayant demeuré inexploité pendant une période supérieure à trois (3) ans à compter de la date d'attribution du terrain. Le montant de cette pénalité perçu annuellement, est fixé à 3% de la valeur vénale.

Le produit de cette pénalité est affecté au profit des communes du lieu de situation des terrains en question. Elle est recouvrée comme en matière de taxe foncière, sur la base d'un titre de perception établi par les services territorialement compétents du ministère chargé de l'industrie.

Mode opératoire de traitement des dossiers de demandes de concession

Toute personne physique ou morale de droit public ou privé postulant à la concession de gré à gré d'un terrain ou bien immobilier destiné à l'investissement, doit constituer un dossier à adresser au directeur de Wilaya en charge de l'Investissement territorialement compétent.

Le directeur en charge de l'investissement instruit le dossier et consulte les directions de Wilayas concernées par le projet. (Les directeurs consultés sont tenus de formuler leurs avis dans un délai n'excédant pas huit (08) jours).

Le dossier constitué est transmis au Wali accompagné d'un rapport d'évaluation motivé dans un délai n'excédant pas huit (08) jours à compter de la date de réception des avis des directions consultées. Le Wali statue sur le dossier et en cas d'avis favorable, il prend un arrêté d'éligibilité à la concession de gré à gré. (Le Wali notifie l'arrêté d'éligibilité à l'investisseur et transfère le dossier à l'administration des domaines).

Un acte Administratif est établi par l'Administration des domaines à l'effet de consacrer la concession. Un cahier des charges, définissant le programme de l'investissement ainsi que les clauses et les conditions de la concession, est indexé à l'acte Administratif. L'administration des domaines est tenue de finaliser les formalités de signature avec l'investisseur dudit cahier des charges dans les huit jours qui suivent la réception du dossier.

Un délai d'un (01) mois est fixé pour l'établissement de l'arrêté de concession.

En cas de rejet du dossier, le directeur en charge de l'investissement est tenu d'informer, sous quinzaine, le postulant par une notification motivée.