

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

PREAMBULE

La nouvelle ordonnance 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 a pour objectif principal de faciliter l'investissement tout en préservant les intérêts de l'Etat contre la spéculation.

A ce titre, l'Etat mettra à disposition des investisseurs, dans le cadre d'une concession, des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, ce qui va surement encourager nos opérateurs économiques à entrer en possession de ces terrains en versant uniquement le loyer annuel de la concession.

Ainsi, l'Etat préservera la rente foncière nationale des pratiques spéculatives constatées durant les dernières années.

Cette Ordonnance se distingue particulièrement par les éléments suivants :

- ❖ La mise en place du modèle de la concession pour l'accès aux terrains relevant du domaine privé de l'État.
- ❖ Une période de concession favorable à l'investissement.
- ❖ La fixation de critères définis par cahier de charges, et cela pour encourager les investisseurs réels et barrer la voie aux spéculateurs.
- ❖ La possibilité pour l'État d'octroyer une concession par la voie du gré à gré, y compris avec des abattements sur le prix domanial.

Il est utile de signaler que la mise en œuvre de ce nouveau dispositif est conditionnée par la publication de textes d'application qui seront fixées par voie réglementaire.

La présente ordonnance, qui a pour objet de fixer les conditions et les modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement se distingue principalement par les éléments suivants :

- ❖ Les exclusions du champ d'application de l'ordonnance.
- ❖ Le modèle applicable : la concession.
- ❖ La durée de la concession.
- ❖ La concession aux enchères publiques.
- ❖ La concession de gré à gré.
- ❖ Les redevances.
- ❖ Les droits découlant de la concession.
- ❖ La déchéance.
- ❖ Le droit de propriété.

1 / LES EXCLUSIONS DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ORDONNANCE

L'ordonnance N°08-04 définit dans son article 2 les **exclusions** de son champ d'application certaines catégories de terrains, 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 destinées à la promotion immobilière et foncière bénéficiant de l'aide de l'Etat.
- ❖ les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des sites archéologiques et culturels.

2 / LE MODELE APPLICABLE : LA CONCESSION.

Cette ordonnance prévoit dans son article 3 le modèle de la concession au profit d'entreprises et établissements publics ou de personnes physiques ou morales de droit privé, sur la base d'un cahier des charges qui se fera :

1. soit aux **enchères publiques** ouvertes ou restreintes.
2. soit de **gré à gré**.

Le modèle de concession prévu par la nouvelle loi sur le foncier économique constitue un avantage important pour les investisseurs, car ces derniers pourront ainsi ne pas mobiliser des fonds pour l'acquisition de terrain ce qui leur permettra 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.

Concernant les biens immobiliers des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et excédentaires des entreprises publiques économiques, un traitement identique et sous les mêmes conditions se fera pour ces biens.

3 / LA DUREE DE LA CONCESSION

Le nouveau dispositif prévoit une durée de concession de 33 ans renouvelable et qui peut atteindre 99 ans, cette mesure permettra d'éviter tout détournement de la vocation initiale des terrains.

4 / LA CONCESSION AUX ENCHERES PUBLIQUES

L'autre disposition de l'ordonnance est **la concession aux enchères publiques**, cette option présente une totale transparence dans l'accès au foncier public ; en plus de la valorisation du patrimoine foncier et de le mettre à son juste prix, cette mesure permettra de combattre la spéculation en mettant en place un cahier des charges fixant le programme de l'investissement qui devra être obligatoirement respecté par les opérateurs économiques.

Les différentes autorisations pour les concessions aux enchères publiques sont délivrées par arrêté :

- du Ministre chargé du tourisme quant il s'agira d'un terrain relevant du foncier touristique constructible.
- du Ministre de l'industrie et de la promotion des investissements lorsque le terrain relève d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière.
- du Ministre chargé de l'aménagement du territoire pour les terrains se situant dans le périmètre de la ville nouvelle.
- du Wali territorialement compétent sur proposition d'un comité qui sera créé à cet effet.

5 / LA CONCESSION DE GRE A GRE

L'état a la possibilité d'octroyer une concession par la voie du gré à gré, y compris avec des abattements sur le prix domanial (Redevance locative annuelle), lorsque le projet présente un caractère prioritaire et d'intérêt national, ou qu'il participe à la satisfaction de la demande nationale de logements, ou qu'il soit fortement créateur d'emplois ou de valeur ajoutée ou qu'il contribue enfin au développement des zones déshéritées ou enclavées.

La concession par voie de gré à gré y compris les abattements de prix pouvant l'accompagner, est attribuée par le Conseil des Ministres, sur proposition du Conseil National de l'Investissement (CNI).

6 / LES REDEVANCES

Les redevances prévues pour les deux types de concession sont les suivantes :

- a) La concession aux enchères publiques :** paiement de la redevance locative annuelle résultant de l'adjudication.
- b) La concession de gré à gré :** paiement de la redevance locative annuelle fixée au vingtième de la valeur vénale du terrain concédé.

Une actualisation de cette redevance se fera à l'expiration de chaque période de onze (11) ans.

7 / LES DROITS DECOULANT DE LA CONCESSION

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, sera indexé à l'acte Administratif.

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.

8 / LA DECHEANCE

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.

9 / LE DROIT DE PROPRIETE

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 la possibilité de céder la propriété des constructions et 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 sera dument confirmés par les organes habilités.