

MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE LA
RESTRUCTURATION

MINISTERE DES FINANCES
MINISTERE DELEGUE CHARGE DU
BUDGET
~ ~ / Y / 01 ~ ~

8 sept 1999

*CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE RELATIVE
AUX MODALITES ET CONDITIONS
D'ASSAINISSEMENT DU FONCIER
INDUSTRIEL*

Objet :

Le dossier portant « réhabilitation des zones industrielles », examiné et adopté en conseils du gouvernement les 22 avril et 02 septembre 1998 et le 07 février 1999, a permis de mettre en relief les effets d'une dégradation persistante de la gestion et du développement des zones industrielles.

Parmi les contraintes principales identifiées, figure la situation du foncier industriel à l'intérieur des zones industrielles qui se caractérise par une proportion importante de cas non régularisés par des actes de propriété. Les causes de cette non régularisation sont souvent multiples (désaccord sur le prix de cession, comportement spéculatif) et induisent des situations conflictuelles au sein des zones industrielles (insuffisance des prestations des gestionnaires, non paiement des redevances par les utilisateurs d'espaces etc. ...).

Lors de l'examen du dossier « réhabilitation des zones industrielles » en conseil du gouvernement, des décisions ont été prises parmi lesquelles figure la régularisation de la situation du foncier industriel.

Dans ce cadre, des directives ont été données pour un renforcement du rythme d'exécution de l'opération de régularisation et un système de suivi périodique a été institué.

Cependant, si la proportion des situations régularisées évolue positivement, il n'en demeure pas moins que le processus de régularisation se trouve toujours entravé par des obstacles pour lesquels la présente circulaire apporte des clarifications susceptibles de les lever.

A ce titre, les opérations de cession ou de transactions portant sur des terrains d'assiette au sein des zones industrielles, devront désormais obéir aux orientations ci-après énumérées.

1-Acquisition de l'assiette foncière :

Avant d'engager toute opération de cession au profit des bénéficiaires des lots de terrain à l'intérieur des zones industrielles, il appartient à l'organisme aménageur (promoteur) de :

- se rendre, si ce n'est déjà fait, propriétaire de l'assiette foncière, sur le base d'un acte authentique,
- établir et de faire publier le permis de lotir dans le cas où cette formalité n'a encore été accomplie

2- Prix de cession des terrains de l'opérateur/aménageur vers les bénéficiaires :

• pour les lots de terrains déjà acquis et considérés comme payés en totalité : deux cas peuvent se présenter :

. le prix de cession dont s'est acquitté le bénéficiaire est considéré comme définitif (englobant la valeur du terrain et les coût de viabilisation) , dans ce cas , il convient de procéder immédiatement à la, régularisation de la situation du lot de terrain concerné par l'établissement auprès d'une étude notariale , d'un acte au profit du bénéficiaire ,

. le prix de cession versé par le bénéficiaire était provisoire , dans ce cas précis l'opérateur concerné sera invité à s'acquitter du montant complémentaire représentant sa quote-part dans la prise en charge de certains frais induits (viabilisation..) et ce, préalablement à toute régularisation .

. dans le cas où des travaux de viabilisation et d'équipement normalement à la charge de l'organisme aménageur, ont été pris en charge par le bénéficiaire lui-même et ce, pour diverses raisons, les coûts induits devraient être défalqués des prix de cession à appliquer .

.Pour les terrains qui n'ont fait l'objet d'aucun paiement : le prix à appliquer devra être actualisé même si la prise de possession effective du terrain a eu lieu a une date antérieure . Cette actualisation du prix devra se faire en dehors de toute démarche spéculative et selon les normes admises en la matière, en ce sens qu'il sera tenu compte du prix sur la base duquel le promoteur de la zone a acquis l'assiette foncière, majoré des frais d'aménagement (étude, lotissement, équipement ...) et de viabilisation éventuelle, tout en y intégrant la marge bénéficiaire généralement admise.

. Pour le cas des terrains payés partiellement : Dans ce cas , le bénéficiaire devra s'acquitter du prix de cession fixé selon la démarche fixée au point précédent ,déduction faite du montant représentant le versement partiel effectué .

3. Transaction sur des terrains à l'intérieur des zones industrielles :

Cette transaction s'entend entre deux ou plusieurs opérateurs

. Pour les terrains non dotés d'un titre de propriété authentique :

Aucune transaction ne sera reconnue . A ce titre , il est rappelé que la vente d'un terrain , par un opérateur non détenteur d'un titre de propriété authentique , constitue un acte nul.

. Pour les terrains dotés d'actes de propriété authentique : Toute transaction reste libre , mais conditionnée par l'obtention de l'avis préalable du gestionnaire de la zone (ou à défaut de l'aménageur) qui devra s'assurer de :

- la compatibilité avec le voisinage immédiat des activités à implanter (en tenant compte des normes d'hygiène et de sécurité.)
- s'assurer que le terrain, objet de la transaction est destiné à accueillir une activité en relation avec la vocation de la zone .

En considérant les orientations précédemment énoncées, les organismes aménageurs, ou le cas échéant, l'organisme gestionnaire, devra prendre les mesures adéquates en vue de :

. la cession des lots de terrain et la régularisation, par acte de propriété authentique, des situations ne souffrant d'aucune ambiguïté, . recenser tous les lots (ou parties de lots) de terrain demeurant disponibles pour diverses raisons (acquisition initiale disproportionnée par rapport aux besoins réels, dissolution d'entreprises , désistement ...), .sur la base du recensement précité les lots qui auront été déclarés définitivement disponibles seront reversés , dans le portefeuille de leur (s) propriétaire (s) qui devra étudier les possibilités de leur utilisation en concertation avec l'entreprise de gestion.

Dans le cas où ces lots de terrains appartiennent déjà à l'organisme aménageur, celui-ci pourra en disposer, dans le cas contraire, celui-ci devra entamer les procédures d'usage en vue de leur acquisition.

4.Dispositions finales :

Les présentes dispositions doivent constituer la référence de base pour toute opération de régularisation portant sur le foncier industriel. Les services du Ministère de l'Industrie et de la Restructuration et du Ministère délégué chargé du Budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne du suivi de l'application des présentes instructions.