

Ordonnance n° 2008-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, p. 3.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 122 et 124;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment ses articles 120 et 675;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, modifié, relatif à l'activité immobilière;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel;

Vu la loi n° 2001-10 du 11 Rabie Ethani 1422 correspondant au 3 juillet 2001, modifiée et complétée, portant loi minière;

Vu l'ordonnance n° 2001-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement;

Vu la loi n° 2001-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire;

Vu la loi n° 2002-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et à la distribution du gaz par canalisations;

Vu la loi n° 2002-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement;

Vu la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques;

Vu la loi n° 2005-07 du 19 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 28 avril 2005, modifiée et complétée, relative aux hydrocarbures;

Vu l'ordonnance n° 2006-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement;

Vu la loi n° 2007-12 du 21 Dhou El Hidja 1428 correspondant au 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008, notamment son article 82;

Le conseil des ministres entendu,

Promulgue l'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1er. - La présente ordonnance a pour objet de fixer les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Art. 2. - Sont exclues du champ d'application des dispositions de la présente ordonnance, les catégories de terrains suivantes :

- 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.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 3. - Pour les besoins de projets d'investissement et sous réserve du respect des instruments d'urbanisme en vigueur, les terrains relevant du domaine privé de l'Etat disponibles sont concédés sur la base d'un cahier des charges, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes ou de gré à gré au profit d'entreprises et établissements publics ou de personnes physiques ou morales de droit privé.

Les biens immobiliers constituant des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et excédentaires des entreprises publiques économiques sont soumis aux mêmes conditions fixées à l'alinéa ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 4. - A l'exclusion des catégories de terrains visées à l'article 2 ci-dessus, les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement font l'objet de concession pour une durée minimale de trente-trois (33) ans renouvelable et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Art. 5. - La concession aux enchères publiques est autorisée notamment par :

- arrêté du ministre chargé du tourisme lorsque le terrain concerné relève du foncier touristique constructible, sur proposition de l'organisme chargé du foncier touristique sur la base d'un cahier des charges qui définit le concept du projet à réaliser et les critères qu'il devra réunir;
- arrêté du ministre chargé de l'industrie et de la promotion des investissements lorsque le terrain concerné relève d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière;

- arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire lorsque le terrain relève du périmètre de la ville nouvelle, sur proposition de l'organisme chargé de sa gestion et ce, conformément au plan d'aménagement de la ville nouvelle;

- arrêté du wali territorialement compétent, sur proposition d'un comité dont l'organisation, la composition et le fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

Art. 6. - La concession de gré à gré est autorisée par le conseil des ministres, sur proposition du conseil national de l'investissement.

Art. 7. - Sont éligibles à la concession de gré à gré les projets d'investissement qui :

- présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale;
- participent à la satisfaction de la demande nationale de logements;
- sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée;
- contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 8. - Les projets d'investissement visés à l'article 7 ci-dessus, peuvent également bénéficier, sur proposition du conseil national de l'investissement et après décision du conseil des ministres, d'un abattement sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

Art. 9. - La concession aux enchères publiques est consentie moyennant le paiement de la redevance locative annuelle résultant de l'adjudication.

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.

La redevance annuelle, telle que fixée aux alinéas ci-dessus, fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans.

Art. 10. - La concession visée à l'article 4 ci-dessus est consacrée par un acte administratif établi par l'administration des domaines, accompagné d'un cahier des charges fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

Art. 11. - La concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et lui permet, en outre, de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque affectant le droit réel immobilier résultant de la concession ainsi que les constructions à édifier sur le terrain concédé en garantie des prêts accordés exclusivement pour le financement du projet poursuivi.

Art. 12. - Tout manquement du concessionnaire à la législation en vigueur et aux obligations contenues dans le cahier des charges fait l'objet de procédure de déchéance, auprès de la juridiction compétente, à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

La déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux

régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée déduction faite de 10 % à titre de réparation.

La plus-value éventuelle est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

Lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

Art. 13. - A l'achèvement du projet d'investissement, la propriété des constructions réalisées par l'investisseur sur le terrain concédé est obligatoirement consacrée et à la diligence de ce dernier, par acte notarié.

Art. 14. - La propriété des constructions et le droit réel immobilier résultant de la concession sont cessibles dès réalisation effective du projet d'investissement et de sa mise en service dûment constatées par les organes habilités.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 15. - Sont abrogées les dispositions de l'ordonnance n° 2006-11 du 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement et les dispositions de l'article 82 de la loi n° 2007-12 du 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008.

Sont abrogées également toutes dispositions contraires à la présente ordonnance, notamment celles contenues dans la loi n° 2002-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement et la loi n° 2003-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.

Art. 16. - La présente ordonnance sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.