



ACCES AU FONCIER ECONOMIQUE DES REPNSES A VOS QUESTIONS

Les portes d'accès à une assiette foncière

1- Comment obtenir une assiette foncière ?

Vous pouvez vous adresser à divers organes ou organismes, selon le secteur d'activité dont relève votre projet et selon son envergure :

Vous avez un projet touristique ? Adressez vous à l'Agence Nationale de Développement du Tourisme (ANDT),

Vous avez un projet industriel ? Adressez vous à l'ANIREF ou au CALPIREF.

Vous avez un projet d'intérêt national ? Votre projet relève de la compétence du Conseil National de l'Investissement (CNI).

2- Qu'est-ce que l'ANIREF ?

L'ANIREF, Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, est une agence gouvernementale chargée de mettre à votre disposition des biens immobiliers qu'elle possède en toute propriété ou qu'elle gère pour le compte de l'Etat ou de tout autre propriétaire.

3- Qu'est-ce que le CALPIREF ?

Le CALPIREF (Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de Régulation du Foncier) est un organe, présidé par le Wali ou son représentant et dans lequel siège l'ANIREF, qui peut vous informer et vous assister dans la localisation de vos projets d'investissement.

4- Dans quels cas saisir l'ANIREF ou le CALPIREF ?

La saisine de l'un ou l'autre dépend du bien sollicité :

- Si le bien relève du portefeuille de l'ANIREF, celle-ci est votre interlocuteur,
- sinon adressez vous au CALPIREF, lorsque le bien relève du domaine privé de l'Etat, à l'exclusion du foncier touristique, du foncier géré par l'ANIREF et du foncier situé dans le périmètre des villes nouvelles.

5- De quoi est composé le portefeuille de l'ANIREF ?

L'ANIREF gère deux portefeuilles :

- Un portefeuille composé «d'actifs résiduels», issus de la dissolution d'entreprises publiques et «d'actifs excédentaires», qui représentent des biens détenus par les entreprises publiques et qui dépassent leurs besoins réels et des biens restés disponibles au niveau des zones industrielles.
- Un portefeuille constitué de ses biens propres, biens qu'elle a acquis en vue de les rétrocéder aux investisseurs.

6- Comment connaître les disponibilités foncières de l'ANIREF ?

Vous avez le choix entre :

■ **Vous présenter, directement au niveau de l'Agence :** Sa Direction Générale et ses Directions Régionales sont à votre disposition pour vous donner toutes les informations que vous souhaitez.

■ **Consulter la banque des données foncières et immobilières de l'Agence,** accessible librement sur son site Web: www.aniref.dz.

Vous bénéficierez d'une information complète et détaillée sur tous les biens mis à votre disposition par l'Agence.

Les modes d'accès à une assiette foncière

7- Une fois le bien identifié, comment l'obtenir ?

Si le bien relève du domaine privé de l'Etat, vous ne pouvez l'obtenir qu'en **concession**, c'est-à-dire en jouissance pour une période relativement longue.

8- Qu'est-ce que la concession ?

C'est un contrat par lequel l'Etat, propriétaire d'un bien, vous en accorde la jouissance. Il s'agit d'un acte authentique publié à la conservation foncière.

9- Quelle est la différence entre la concession et la cession ?

La cession ou vente vous transfère la **propriété du bien**, objet de la transaction, alors que la concession vous accorde un **droit d'usage sur le bien**.

10- Quelle est la durée de la concession ?

33 ans minimum, 66 ans ou 99 ans maximum.

11- Que se passe-t-il à l'issue de la durée consentie ?

Le concessionnaire peut demander, à l'Etat propriétaire, la prorogation de la durée de la concession.

12- Comment faire pour renouveler la concession ? Faut-il repasser par les enchères ?

Il suffit, **sans repasser par les enchères publiques**, d'adresser, avant la date échue, une demande de renouvellement au directeur des Domaines.

13- Que se passe-t-il en cas de non renouvellement de la concession ?

Deux hypothèses :

- La concession porte sur un ensemble immobilier (terrain bâti) : l'Etat récupère son bien.
- Le concessionnaire a réalisé des constructions : il demeure propriétaire de celles-ci et devient locataire du bien concédé.

14- Que se passe-t-il à l'issue de la durée maximale de 99 ans ?

Si le bien concédé est un terrain nu, l'investisseur/**concessionnaire**, change de statut et devient **locataire**. Si le bien concédé est un ensemble immobilier, l'Etat le récupère.

15- La concession bénéficie-t-elle de garanties ?

Parfaitement ! Le concessionnaire bénéficie de la pleine protection de la loi et la concession ne peut être remise en cause, par la déchéance ou la résiliation que pour **manquement dûment établi** du concessionnaire.

16- La concession présente-t-elle des avantages ?

Les avantages de la concession sont nombreux, à savoir :

- stabilité de la jouissance du bien sur une longue période ;
- dispense du paiement de la taxe foncière sur le terrain ;
- paiement d'une simple redevance locative (loyer) au lieu d'un prix d'achat ;
- redevance locative déductible des bénéfices imposables ;
- stabilité de la redevance locative sur 11 années, à l'issue desquelles elle est actualisée.

Vos droits en tant qu'investisseur/concessionnaire

17- Peut-on obtenir un permis de construire avec une simple concession ?

Parfaitement ! Vous pouvez bénéficier d'un permis de construire, voire même d'un permis de démolir si vous souhaitez détruire les constructions édifiées sur le terrain dont vous êtes concessionnaire.

18- Peut-on démolir le bâti concédé ?

Le concessionnaire peut démolir, **à ses frais**, les constructions ne convenant pas à son projet.

19- Qui est propriétaire des constructions édifiées après démolition du bâti préexistant ?

L'investisseur/concessionnaire est propriétaire des constructions érigées et **doit** se faire établir un acte de propriété notarié.

20- Peut-on utiliser la concession pour garantir un prêt bancaire ?

Parfaitement ! Vous pouvez hypothéquer le droit réel résultant de la concession, en garantie de vos emprunts bancaires.

21- La concession est-elle transmissible ?

La concession peut être transmise par voie de cession ou par voie de succession aux héritiers.

22- La concession est-elle cessible ?

Après réalisation du projet, le droit réel résultant de la concession peut être cédé, en même temps que les constructions édifiées sur le **terrain nu** concédé.

Néanmoins, une période **d'incessibilité de 5 ans** doit être observée, lorsque la concession porte sur un **actif immobilier bâti**.

23- Peut-on sous-louer le droit de concession ?

Si la concession porte sur un terrain nu, à l'achèvement du projet et après constat de sa mise en service, le concessionnaire peut sous louer son droit de jouissance du terrain et louer les constructions qui lui appartiennent en toute propriété.

24- Peut-on changer d'activité après la réalisation du projet ?

Oui, si l'ensemble des engagements souscrits dans le cahier des charges, est respecté.

Vos obligations en tant qu'investisseur/concessionnaire

25- Comment connaître les obligations mises à la charge du concessionnaire ?

Les droits et obligations du concessionnaire sont définis, de manière stricte et détaillée, dans le **cahier des charges** qu'il signe et qui fait **partie intégrante de l'acte de concession**.

26- Quelles sont les obligations principales du concessionnaire ?

Le concessionnaire est assujéti à une série d'obligations, prévue dans le cahier des charges, mais deux engagements principaux sont à sa charge :

- la réalisation, **dans les délais prévus** (possibilité de prorogation, sous condition, du délai), du projet pour lequel la concession a été consentie,
- le paiement annuel de la redevance locative.

27- Qu'elle est la contrepartie de la concession ?

En contrepartie de la concession, vous devez verser, au propriétaire, un loyer, dénommé **redevance locative**.

28- Comment est déterminé le montant de cette redevance ?

Dans la procédure de l'enchère publique, le montant de la redevance locative résulte de **l'adjudication**, à partir d'une mise à prix, représentant 5% (1/20) de la valeur du bien.

Dans la procédure du gré à gré, il représente 5% (1/20) de la valeur du bien.

29- Le montant de la redevance locative est-il fixe et définitif ?

Le montant prévu dans l'acte de concession reste **stable** sur une durée de **11 années**. A l'issue de cette période, il est actualisé sur la base du **prix du marché du foncier**.

30- Comment s'effectue le paiement de la redevance locative ?

Le paiement de la redevance est annuel.

31- Où s'effectue le paiement de la redevance locative ?

Le paiement de la redevance locative s'effectue à la caisse de l'inspection des Domaines territorialement compétente.

32- Y a-t-il d'autres frais à la charge du concessionnaire ?

L'investisseur/concessionnaire paie, en sus de la redevance locative, les frais suivants :

- les frais d'annonces, d'affiches, publications,
- le timbre de la minute du procès verbal de concession,
- les droits d'enregistrement,
- la taxe de la publicité foncière,
- la rémunération domaniale (frais d'établissement de l'acte),
- les frais d'expédition, s'il y a lieu.

33- Que risque le concessionnaire qui manque à ses obligations ?

L'investisseur/concessionnaire qui ne respecte pas ses engagements encoure deux sanctions :

- la résiliation pour **non respect des clauses du cahier des charges**,
- la déchéance **en cas de manquement à la législation en vigueur et aux obligations** inscrites dans le cahier des charges, après deux mises en demeure restées infructueuses.

Les modalités de la concession

34- Comment obtenir la concession d'un bien immobilier ?

En participant aux enchères organisées par les directions des Domaines, en collaboration avec l'ANIREF ou **de gré à gré**, sur autorisation du Conseil des ministres.

35- Comment faire le choix entre l'une ou l'autre démarche ?

La participation aux enchères publiques est annoncée par l'ANIREF, par une large campagne de publicité, à travers la presse écrite, des affichages et sur son site Web. Par contre, **la procédure du gré à gré** ne vous est ouverte que si vous êtes porteur d'un projet d'intérêt national.

36- Qu'est-ce qu'un projet d'intérêt national ?

Rentrent dans cette catégorie :

- les projets jugés prioritaires,
- les projets participant à la satisfaction de la demande de logements,
- les projets fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée,
- les projets contribuant au développement des zones déshéritées ou enclavées.

37- Qui peut participer aux enchères publiques ?

Toute personne physique ou morale, de nationalité algérienne ou étrangère :

- portant un projet d'investissement,
- justifiant d'un domicile certain,
- solvable,
- jouissant de ses droits civils.

38- Les étrangers bénéficient-ils d'un traitement de faveur ?

Non ! Le droit applicable à l'investissement interdit toute discrimination entre nationaux et étrangers.

39- Quelles sont les démarches à effectuer pour participer aux enchères publiques ?

Il suffit simplement de :

- constituer un dossier comprenant une fiche technique décrivant le projet envisagé, la fiche technique de l'actif choisi et le cahier des charges (documents disponibles au niveau de l'ANIREF et téléchargeables à partir du site Web de l'Agence),
- retirer le cahier des charges auprès de la direction des Domaines du lieu de situation du bien,
- déposer une caution représentant 10% du montant de la mise à prix, auprès de l'inspection des Domaines, territorialement compétente.

40- Peut-on mandater quelqu'un pour nous représenter aux enchères ?

Parfaitement ! Il suffit que votre mandataire soit muni d'une **procuration notariée** et d'une attestation prouvant votre solvabilité.

41- Où déposer le dossier finalisé ?

Auprès de la Direction Régionale de l'ANIREF, territorialement compétente.

42- Le cahier des charges est-il payant ?

Oui ! Au moment de son retrait, auprès de l'inspection des Domaines territorialement compétente.

43- Qui organise les enchères publiques ?

La direction des Domaines, territorialement compétente, en collaboration avec l'ANIREF.

44- Qui fixe la mise à prix ?

La direction des Domaines du lieu de situation des biens, en tant que représentant de l'Etat/propriétaire.

45- Comment participer aux enchères publiques ?

Les investisseurs peuvent formuler leurs offres, soit verbalement, le jour du déroulement des enchères, soit par écrit en déposant ou en transmettant une soumission cachetée aux services des Domaines du lieu de situation du bien ciblé. Ils peuvent, également, combiner les deux modes, verbal et écrit.

46- Dans quel ordre se déroulent les enchères ?

Il est procédé, en premier lieu, à l'ouverture des offres verbales à l'issue desquelles les plis cachetés sont ouverts. Dans le cas où l'offre écrite est supérieure à la meilleure offre verbale, une nouvelle enchère est organisée entre, uniquement, les titulaires de la meilleure offre verbale et de la meilleure offre écrite.

47- Existe-t-il des voies de recours relatives à l'adjudication ?

Toutes les contestations portant sur l'adjudication sont portées devant le président du bureau d'adjudication qui statue.

48- Qui établit l'acte de concession ?

Le directeur des Domaines du lieu de situation du bien concédé.

49- Quand intervient l'entrée en jouissance ?

La prise de possession et l'entrée en jouissance interviennent après signature du procès verbal de remise de l'acte de concession établi par le directeur des Domaines.



DIRECTION GÉNÉRALE

13, avenue Mustapha Sayed El-Ouali (ex. Debussy), Alger

Tél.: 021 71 77 87 – Fax : 021 71 67 50

Site Web : www.aniref.dz – E-mail : contact@aniref.dz