



ORGANISATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

O.N.P.I

Le rapport du premier congrès de l'ONPI

Organisé le 9 Janvier 2016 à l'hôtel El Aurassi

Par L'ONPI

Alger le 9 janvier 2016

Rapport du premier congrès de l'ONPI

Avant propos :

Avant d'aborder les thèmes discutés par les ateliers, dans le cadre du premier symposium du syndicat des promoteurs qui s'est tenu le 09 janvier 2016 à l'hôtel El Aurassi.

La rencontre a regroupé les professionnels du secteur de la production immobilière, les représentants des institutions concernés et responsables d'activités liées (notaires, huissiers, agents immobiliers, assureurs, etc.,). Le but était d'analyser les retombées des nouvelles directives, d'anticiper les effets des prescriptions et enfin harmoniser les recommandations théoriques et les pratiques de terrains.

Pour atteindre cet objectif, il est indispensable de ré-analyser la problématique de la production du logement et de la réinscrire dans les processus de production en mutation et ce depuis l'indépendance.

Autant, avant l'indépendance l'Algérien était exclu, réduit à occuper les espaces résiduels, autant, après l'indépendance la question du logement est devenue primordiale. Elle revêt une dimension politique, symbolique, sociale avant d'être économique. Cette perspective louable a imprégné les comportements, engendré des pratiques contestables, favorisé l'émergence logiques difficilement conciliables avec les règles d'un marché compétitif.

Aujourd'hui, les conjonctures, contraintes et obligations du marché mondial font que cette spécificité (générosité) louable a atteint ses limites et est devenue contre productive.

La question n'est pas de supprimer le social ou de le réduire, mais de concilier les intentions généreuses aux obligations de résultats.

Trop de lois, de renvois, abrogations, tue la loi.

Par exemple l'ordonnance N° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes a été à l'origine de l'extension fulgurante des bidonvilles et des constructions illicites. Le fait qu'elle ait été abrogée en 1994, n'a résolu aucun problème, bien au contraire. L'ensemble des désordres causés à l'environnement et aux pratiques n'a fait qu'engendrer des infractions que nous devons résoudre.

Cette disposition sociale est bien intentionnée a finalement produit des effets qui désorganisent, assaillent la ville et qu'on doit aujourd'hui régler. Ainsi la succession de mesures qui visent les formes et procédures sans considérer le fond secrètent souvent plus de problèmes qu'elles ne résolvent.

Au fond ces dispositions ne font que reculer l'échéance des questions et repousser la résolution des problèmes d'aujourd'hui, à demain. L'abrogation de l'ordonnance, n'a eu aucun effet sur les problèmes et les troubles sociaux, exprimés ou en attente, qui aujourd'hui nous préoccupent.

L'objet de la rencontre était de confronter les avis de tous les acteurs des activités liées à la production du logement promotionnel, de recueillir les observations en vue d'une mise en œuvre efficiente des dernières lois régissant la promotion immobilière.

Dans ce cadre six ateliers ont été mis en place pour mener des réflexions sur les problèmes rencontrés au cours de leur exercice professionnel et de proposer des recommandations en vue de palier ou éradiquer les dysfonctionnements à l'origine des désordres, retards, surcoûts qu'engendre régulièrement la législation et textes en vigueur, qui parfois ne font qu'aggraver la situation.

Ces ateliers ont développé les thèmes suivant, respectivement:

- Atelier I:

Réflexions et analyses des modalités d'applications de la loi 11-04 et les contraintes dans sa mise en œuvre.

- Atelier II :

Estimations des couts réels et la fiscalité inhérente à la production du logement et l'impact des nouvelles technologies (économie d'énergie) et nouveau matériaux de construction dans la réalisation du logement.

- Atelier III :

Appréciation de la question foncière et modalités pour une meilleure redistribution des programmes publics.

- Atelier IV :

Mise en place d'un guichet unique pour les acquéreurs (gestion, critère et conditions d'inscriptions).

- Atelier V :

Statut, règlement intérieur de l'ONPI (conditions et critères d'adhésion et déontologie de la profession).

- Atelier VI :

Réflexions pour l'insertion des jeunes dans le cadre de la formation professionnelle.

Après des débats riches et fructueux Les participants à ces ateliers ont élaboré une série de recommandations qui ont fait l'objet d'une lecture en séance plénière.

Atelier I :

Dans le cadre de cet atelier, consacré aux « **Réflexions et analyses des modalités d'applications de la loi 11-04 et les contraintes dans sa mise en œuvre** » les recommandations ont porté sur :

*** le Décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers :**

1 - Remise en cause de l'utilité de l'agrément pour exercer la profession de promoteur immobilier ainsi que l'inscription au

registre de commerce et au tableau national des promoteurs immobiliers (article 5 du décret sus- visé).

2 - Clarifier ou abroger les Conditions du retrait de l'agrément.

3 - Préciser le statut de la profession de promoteur immobilier.

4 - Abroger l'article 20 du décret susvisé. Evitant ainsi toute contradiction avec les lois et réglementations en vigueur.

5 - Donner la possibilité au promoteur de modifier l'EDD pour modifier les parties communes sans le changement des parties habitables (Article 28 du décret sus- visé).

6 - Changer l'EDD dans le cas de vice de forme caché ou de force majeur.

7 - Prendre en charge par voie réglementaire la période transitoire séparant la volonté du souscripteur à acheter et l'établissement de l'acte de vente sur plan en introduisant la notion de caution.

8 - Permettre au promoteur l'éclatement de l'échéance de paiement en plusieurs tranches pour permettre le financement adapté dans la réalisation de leurs projets immobiliers notamment les bâtiments de grandes hauteurs.

9 Le délai de (deux années) gestion de la copropriété doit commencer à compter de l'obtention du certificat de conformité et non à la cession du dernier lot.

10 - Les modalités de résiliation après deux mises en demeures doit se faire par voie de huissier de justice.

***le Décret exécutif n° 14-99 du 02 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 mars 2014 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière :**

1-Amender les articles 3 et 6 du décret susvisé.

2-Introduire la notion de tolérance dans la surface habitable, qui ne doit être définitive qu'après l'établissement des plans de recollement et de modification de l'EDD.

3-La période de gestion de la copropriété par le promoteur doit commencer à partir de l'obtention du certificat de conformité (Les Articles 61 et 62 du décret susvisé)

4-Laisser le libre choix au promoteur pour gérer la copropriété

5-Définir l'autorité qui va délivrer l'agrément à l'assemblée des copropriétaires (Article 1er du décret susvisé).

6-Introduire la notion de caution de 2% à 5% pour conclure la vente avec un chèque libellée au nom du notaire et donner un acte de réservation ou une promesse de vente au futur acquéreur (Article 74 du décret susvisé).

7-Déposer l'acte de propriété du terrain en garantie chez le notaire, pour rassurer l'acquéreur.

Et avant de clôturer les travaux de cet atelier les participants proposent d'augmenter la représentativité du promoteur privé au Conseil supérieur du promoteur immobilier.

Atelier II :

Quant à cet atelier , chargé de développer le thème relatif aux «**Estimations des couts réels, la fiscalité inhérente à la production du logement, impact des nouvelles technologies(économie d'énergie) et nouveaux matériaux de construction dans la réalisation du logement** » les participants ont relevé que l'activité de la promotion immobilière vit des difficultés d'ordre financier et administratif car outre la lenteur bureaucratique, la charge fiscale constitue, en sus, un élément autrement plus dissuasif, inhibant toute bonne volonté d'investissement.

Et à la lecture de la nouvelle loi, la méthode imposée par le code des impôts, **détermine le bénéfice imposable à l'IBS selon l'avancement des travaux** et ce quel que soit la forme du contrat. Cette démarche purement conjecturale, voire imprudente, car contraire au sacrosaint principe de prudence admis en droit comptable, vise maladroitement à assoir **l'impôt sur un bénéfice et prévisionnelle**, ce

qui obligerait le prometteur à payer en plus de la TVA et de la TAP, l'IBS avant mise en vente de son projet immobilier ou d'investissement.

Il ya lieu en effet de considérer que la promotion immobilière est un métier à risque qui n'exclut pas au finale une faillite économique donc payer des impôts sur des résultats aléatoires devient totalement absurde.

Les participants à cet atelier ont élaboré les recommandations suivantes :

1-L'instauration du prélèvement d'impôt à des étapes partielles et intermédiaires sur la base des perceptions réellement encaissées et ce en matière de taxe sur le chiffre d'affaires.

2-Paiement de l'IBS sur les bénéfices réels dégagés après achèvement et vente effective du projet.

3 -la révision des couts de cession fixé à 2 800 000 DA depuis 8 ans et il est souhaitable et impératif qu'on puisse réévaluer les prix de cession au vue des impératifs des couts de revient aussi bien de la main d'œuvre et matériaux de construction qui subi des hausses importantes, sachant que les promoteurs souffrent de problèmes financiers graves, ce qui explique les retards d'échéances des produits; il ya lieu de signaler que les locaux commerciaux mis en vents ne suffisent pas a eux seuls de compenser les pertes financières des logements.et à la fin ils proposent de fixer les couts de cession à 04 (quatre) millions de dinars minimum pour les produits en cours.

Atelier III :

Les participants à cet atelier, chargé de développer le thème « **Appréciation de la question foncière et modalités pour une meilleure redistribution des programmes publics** » ont élaboré les recommandations suivantes :

1-Au même titre que les nouvelles mesures décidées récemment pour l'investissement foncier industriel étendre ces mesures à la promotion immobilière, l'aménagement du foncier à usage d'habitat intégré aux opérateurs.

2-Un représentant de l'ONPI assistera au niveau des commissions de wilaya pour l'attribution des assiettes dans le cadre des nouvelles mesures.

3-Mettre à disposition l'information sur l'activité de l'ONPI sur le site surtout concernant les attributions des concessions pour chaque wilaya.

4-Prendre en charge les parts du programme LPP non entamées par les promoteurs.

4-L'octroi du terrain en contrepartie de la mise à disposition de logements sociaux ou d'équipements d'accompagnement.

Atelier IV :

Comme il a été retenu à cet atelier consacré au thème relatif à « **La Mise en place d'un guichet unique pour les acquéreurs (gestion, critère et conditions d'inscriptions)** » un bon nombre de recommandations ont été élaborées par les membres participants à cet atelier et qui sont comme suit :

1-Mener une réflexion sur le guichet unique afin de faciliter l'établissement des dossiers avec les acquéreurs qui ne sont remis aux prometteurs que lorsqu'ils sont complétement aboutis

2-Les copies des actes VSP destinés à la CNL et autres organismes destinataires doivent être établies gracieusement par les notaires, à la conservation foncière de faire célérité pour l'enregistrement et la publication des actes.

3-Intégrer une Clause résolutoire dans les contrats de VSP pour leur annulation par ordonnance sur pieds de requêtes en cas de fraude.

4-Revoir le taux de l'EDD par les notaires pour les programmes soutenus par l'Etat voire leur gratuité dans le cas où le notaire soit le même qui établit les contrats de vente au profit des acquéreurs.

5-Il est souhaitable que la direction des domaines modernise ses structures pour répondre de manière rapide aux sollicitations de la CNL ou du promoteur. Dans le cas contraire, créer une structure unique qui réponde à ces sollicitations.

6- Les modificatifs du fait de l'erreur du notaire doit être assumées par ce dernier sans aucune rémunération supplémentaire, sur la base d'un état collectif et constitue de ce fait un avenant à l'ensemble des actes déjà établis pour le même immeuble ou fraction d'immeuble.

Atelier V :

Quand à cet atelier, chargé de développer le thème :« **Statut, Règlement intérieur de l'ONPI (conditions et critères d'adhésion et déontologie de la profession)** », un débat a été engagé et qui a abouti à la décision de revoir au préalable les statuts de l'ONPI, avant d'engager la rédaction du règlement intérieur.

Les recommandations suivantes ont été adoptées, à savoir :

1. Adaptation des statuts de l'ONPI au caractère syndical de l'organisation.

2. **Mise en conformité du contenu par rapport à la réglementation en vigueur. (loi 90-14)**
3. **suppression des délégations de régions.**
4. **introduction du mode de vote électronique.**

Le règlement intérieur sera proposé au CN après adaptation aux nouveaux statuts.

Atelier VI :

Chargé de développer le thème relatif aux «**Réflexions pour l'insertion des jeunes dans le cadre de la formation professionnelle**»:

Les participants à cet atelier ont recommandé la création d'une Commission Nationale¹ chargée de mener une réflexion sur les métiers liés à la gestion immobilière avec l'accompagnement des pouvoirs publics et de valoriser les métiers liés à la gestion immobilière en leur donnant une formation et un statut social avec une gestion des carrières, comme elle financera les projets des jeunes (sans formations) par le biais des charges d'entretien, conformément au règlement de copropriété . Pour atteindre cet objectif il est souhaitable que l'ensemble des organismes publics concernés (habitat, solidarité nationale, travail et affaires sociales, formation professionnelle) par cette actions mobilisent les moyens idoines pour mener cette proposition à son terme.

Fait à Alger : le 09 Janvier 2016

P/Le Bureau
La Secrétaire Générale
Mme BOUHIRED HOURIA

ANNEXE

La Commission Nationale sera composée de :

- Représentants de différents secteurs ministériels,
- Représentants de la D G S N,
- Représentants des promoteurs de l'ONPI,
- Représentants de la chambre des Notaires,
- Représentants de l'Ordre des Avocats,
- Représentants de l'Ordre des Architectes /urbanistes,
- Représentants de la Chambre des Huissiers de justice,
- Représentants de syndicats des Architectes,
- Experts en gestion immobilière,
- Représentants des Administrateurs,
- Représentants des promoteurs Publics.
- Son siège est provisoirement désigné au 84^{BD} HAHAT ABD EREZAK, Alger, et serait définitivement confirmé après la création de la commission.
- La commission sera placée sous l'égide du Premier ministre (en attente de l'avis favorable)
- Elle doit mener une réflexion sur les métiers liés à la gestion immobilière avec l'accompagnement des pouvoirs publics.
- Elle doit valoriser les métiers liés à la gestion immobilière en leurs donnant un statut social avec une gestion des carrières.
- La prise en charge financière de ces jeunes chômeurs se fera par le biais des charges d'entretien conformément au règlement de copropriété ainsi que d'autres sources, notamment du ministère de la solidarité.
- Elle doit saisir les ministères pour désigner leurs représentants.
- Cette commission rendra ses premiers résultats au bout de 3mois, un premier bilan sera alors présenté.