

DECRET N°00-274/P-RM DU 23 JUN 2000 DETERMINANT LES MODALITES D'ATTRIBUTION DES AVANTAGES ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu la Loi N°63-43/AN-RM du 31 mai 1963 portant Code des Douanes ;

Vu l'Ordonnance N°6/CMLN du 27 février 1970 portant Code Général des Impôts et ses textes modificatifs subséquents ;

Vu l'Ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000 portant Code Domanial et Foncier ;

Vu la Loi N°91-048/AN-RM du 26 février 1991 portant code des investissements ;

Vu la Loi N°99-040 du 10 août 1999 régissant la promotion immobilière ;

Vu le Décret N°00-055/P-RM du 15 février 2000 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le Décret N°00-057/P-RM du 21 février 2000 portant nomination des membres du Gouvernement ;

STATUANT EN CONSEIL DES MINISTRES,

DECRETE :

CHAPITRE I: DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} : Le présent décret détermine les modalités d'attribution des avantages accordés aux promoteurs immobiliers.

ARTICLE 2 : Au sens du présent décret, on entend par :

- Opération immobilière à caractère social :

Toute opération immobilière dont 75 % au moins des produits fonciers et immobiliers sont des parcelles sociales et économiques et/ou des logements très économiques et économiques. Cette opération a pour objet d'augmenter et améliorer le parc immobilier en locatif simple sous forme de logements sociaux pour les revenus faibles et intermédiaires.

- **Opération immobilière à caractère économique :**

Toute opération immobilière dont 75 % au moins des produits fonciers et immobiliers sont des parcelles sociales, économiques et standard et/ou des logements très économiques, économiques et moyen standing. Trente pour cent au plus de ces produits sont des parcelles sociales et économiques et/ou des logements très économiques.

- **Revenus faibles :**

Revenus variant d'une (1) à trois (3) fois le Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG). Ces Revenus n'ont aucune capacité d'accès à la propriété.

- **Revenus intermédiaires :**

Revenus supérieurs à trois (3) fois sans excéder sept (7) fois le Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG). Ces Revenus sont temporairement en locatif simple avant l'accès à la propriété.

ARTICLE 3 : L'octroi d'avantages spécifiques à l'occasion de la réalisation d'une opération immobilière tient tant à la nature qu'au volume de ladite opération de même qu'aux revenus des acquéreurs des produits.

CHAPITRE II : DES AVANTAGES SPECIFIQUES ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

ARTICLE 4 : Bénéficie d'avantages spécifiques, au sens de la loi régissant la promotion immobilière, tout promoteur immobilier, public ou privé, dont le programme prévoit la réalisation d'au moins :

- cinquante (50) logements très économiques et économiques et/ou cent (100) parcelles sociales et économiques à Bamako ;
- vingt cinq (25) logements très économiques et économiques et/ou cinquante (50) parcelles sociales et économiques dans les autres localités.

ARTICLE 5 : Les promoteurs immobiliers visés à l'article 4 ci-dessus bénéficient des avantages ci-après :

- exonération des impôts et taxes suivants :
 - taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les matériels, matériaux et services entrant dans la construction et les travaux d'aménagement ;
 - taxe sur les activités financières (TAF) sur les emprunts contractés ;
 - droits d'enregistrement et de timbre sur les actes contractuels, y compris sur l'acquisition de terrains ;
 - droits de douane sur les matériels et matériaux entrant dans la construction et les travaux d'aménagement ;
- réduction de 50 % de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés à compter de la date d'expiration des avantages prévus au Code des Investissements.
- exonération des droits de patentes et licences pendant les cinq (5) années à compter de la date d'expiration des avantages prévus au code des investissements.

ARTICLE 6 : La liste exhaustive des matériels et matériaux susvisés devra être établie par le promoteur immobilier en relation avec les services compétents du Ministère chargé de l'Habitat.

ARTICLE 7 : Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'Habitat, des Finances et des Domaines de l'Etat, fixe périodiquement les caractéristiques requises de même que les limites de coûts acceptables pour les différents types de parcelles et logements à produire.

CHAPITRE III : DES AVANTAGES PARTICULIERS ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

ARTICLE 8 : Le promoteur immobilier bénéficie, en plus des avantages prévus à l'article 5 ci-dessus, d'une réduction de la moitié au moins du prix d'acquisition du terrain des domaines de l'Etat, pour toute opération immobilière à caractère économique qui comporte au moins :

- cent cinquante (150) logements très économiques et économiques et/ou trois cents (300) parcelles sociales et économiques à Bamako,
- cent (100) logements très économiques et économiques et/ou deux cents (200) parcelles sociales et économiques dans les autres localités.

Les équipements collectifs de niveau communautaire programmés par ladite opération doivent être effectivement réalisés jusqu'à concurrence du seuil de solvabilité des personnes à revenu équivalent à sept fois le SMIG.

ARTICLE 9 : Le promoteur immobilier bénéficie en plus des avantages prévus à l'article 5 ci-dessus d'un prix préférentiel pour le terrain du domaine de l'Etat ou d'une attribution, à titre gratuit de terrain, assortie d'une clause de réserve de propriété au profit de l'Etat, pour toute opération immobilière à caractère social comportant au moins :

- cent (100) logements très économiques et économiques et/ou deux cents (200) parcelles sociales et économiques à Bamako.
- Cinquante (50) logements très économiques et économiques et/ou cent (100) parcelles sociales et économiques dans les autres localités.

Les équipements collectifs de niveau communautaire programmés par ladite opération doivent être effectivement réalisés jusqu'à concurrence du seuil de solvabilité des personnes à revenu compris entre une et trois fois le SMIG.

CHAPITRE IV : DE LA PROCEDURES D'OCTROI D'AVANTAGES FISCAUX ET DOUANIERS AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

ARTICLE 10 : Pour bénéficier des avantages sollicités pour la réalisation d'un programme immobilier, le promoteur immobilier doit adresser dans les formes prévues par la réglementation en vigueur un dossier à la Commission Nationale d'Eligibilité des programmes immobiliers aux avantages prévues par la loi régissant la promotion immobilière.

Ce dossier, en dix (10) exemplaires, comprend :

- le titre d'occupation ;
- la lettre d'approbation ;
- le plan de situation du lotissement ;
- le plan de masse ;
- le plan parcellaire ;
- le dossier d'architecture basé sur une étude socio-économique (plans, coût, descriptif sommaire) ;
- le cahier descriptif des charges du lotissement ;
- la proposition de prix de vente.

ARTICLE 11 : L'agrément du programme immobilier est délivré par arrêté conjoint des ministres chargés de l'Habitat, des Finances et des Domaines de l'Etat.

Cet arrêté détermine notamment les avantages accordés au promoteur immobilier pour la réalisation du programme ainsi que les obligations à la charge du promoteur.

ARTICLE 12 : En cours d'exécution des travaux d'aménagement ou après la réalisation complète du programme immobilier ainsi agréé, le promoteur immobilier est tenu de répondre à toute réquisition de la commission visée à l'article 10 ci-dessus, habilitée à effectuer toutes vérifications qu'elle juge nécessaires.

ARTICLE 13 : En cas de violation des dispositions de l'agrément, celui-ci peut être retiré par arrêté conjoint des ministres chargé de l'Habitat, des Finances et des Domaines de l'Etat, sur proposition de la Commission Nationale d'Eligibilité des programmes immobiliers aux avantages prévus par la loi régissant la promotion immobilière.

Ledit arrêté précise alors le montant des droits et taxes à mettre rétroactivement à la charge du promoteur immobilier défaillant.

ARTICLE 14 : L'agrément peut en outre être retiré, lorsque l'entreprise bénéficiaire d'avantages spécifiques à la faveur du présent décret menant d'autres activités en plus de la promotion immobilière se refuse, après mise en demeure de la Commission Nationale d'Eligibilité, de tenir une comptabilité séparée pour l'activité de promotion immobilière.

CHAPITRE V : DES DISPOSTIONS FINALES :

ARTICLE 15 : Le ministre de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de l'Urbanisme, le ministre des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, le ministre de l'Economie et des Finances et le ministre de l'Administration Territoriale et des Collectivités Locales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera enregistré et publié au Journal officiel.

Bamako, le 23 Juin 2000.

**Le Président de la République,
Alpha Oumar KONARE**

**Le Premier ministre,
Mandé SIDIBE**

**Le ministre de l'Équipement,
de l'Aménagement du Territoire,
de l'Environnement et de l'Urbanisme,
Soumaïla CISSE**

**le ministre des Domaines de l'Etat
et des Affaires Foncières,
Madame Bouaré Fily SISSOKO**

**Le ministre de l'Economie et des Finances,
Bacari KONE**

**le ministre de l'administration territoriale
et des collectivités locales,
Ousmane SY**