

NOUVELLE LOI SUR L'ATTRIBUTION DU FONCIER: OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

Alger, le 21 novembre 2023



Points Clés

- Publication de la Loi 23-17 du 15 novembre 2023 concernant l'attribution du foncier économique relevant du domaine privé de l'État pour la réalisation de projets d'investissement.
- L'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement (AAPI) joue un rôle clé dans la gestion du foncier économique, agissant sur délégation de l'État.
- La concession du foncier économique est octroyée par l'AAPI, selon un cahier des charges type fixé par voie réglementaire.
- La durée de la concession est de 33 ans (renouvelable).
- La concession confère au bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et lui permet également de constituer une hypothèque sur le droit réel en résultant.
- Une redevance locative annuelle est due par le concessionnaire à partir de la date d'entrée en exploitation de l'investissement, constatée par l'AAPI.
- La conversion de la concession en cession est possible sous certaines conditions, avec une valeur vénale fixée au moment de l'octroi de la concession, et moyennant un droit de préemption de l'État algérien sur les futures cessions.

Dans la continuité de la récente loi sur l'investissement n°22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement (la « **Loi 22-18** ») et de ses textes d'application, une nouvelle loi très attendue portant sur l'attribution du foncier, a été publiée au Journal Officiel du 16 novembre 2023.

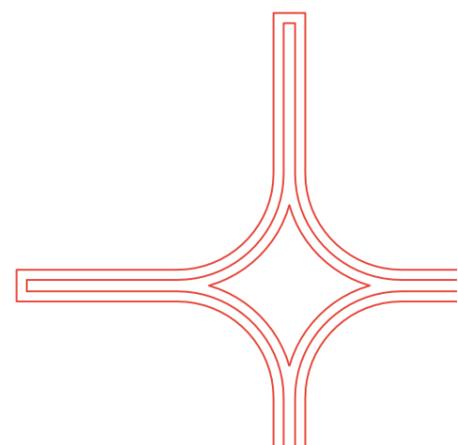
Afin de promouvoir et de faciliter l'investissement, la loi n°23-17 du 15 novembre 2023 (la « **Loi 23-17** ») fixe les conditions et les modalités d'octroi du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement.

Pour rappel, la Loi 22-18 dispose que les investissements dans les activités économiques de production de biens et de services, qu'ils soient réalisés par des personnes nationales ou étrangères, résidentes ou non résidentes, peuvent désormais bénéficier des terrains relevant du domaine privé de l'État.

Champ d'application

La Loi 23-17 s'applique au foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat composé notamment de terrains aménagés relevant des zones industrielles et des zones d'activités et de terrains aménagés situés à l'intérieur du périmètre des villes nouvelles.

En revanche, elle exclut explicitement les terres agricoles, les terrains dans les périmètres miniers, ainsi que ceux dans les périmètres de recherche et d'exploitation des hydrocarbures.



Rôle clé de l'AAPI, bénéficiaire d'une délégation de l'Etat pour la gestion du foncier

L'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement (l'« AAPI ») joue un rôle clé dans la nouvelle Loi 23-17, puisque l'Etat lui délègue la gestion du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat.

L'AAPI, à travers son guichet unique, agit sur délégation de l'Etat afin notamment d'octroyer le foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat au profit des investisseurs, par voie de concession de gré à gré.

L'AAPI arrête, en concertation avec les walis, les investissements éligibles à l'accès au foncier économique, en tenant compte de la spécificité des activités développées dans le cadre des objectifs fixés.

Préalable : enregistrement sur la plateforme de l'investisseur

Toute personne physique ou morale, nationale ou étrangère, résidente ou non résidente, souhaitant bénéficier des dispositions de la Loi 23-17 doit enregistrer sa demande exclusivement via la plate-forme numérique de l'investisseur, gérée par l'AAPI.

Le lien vers cette plateforme, opérationnelle depuis environ un mois, est accessible ici: <https://invest.gov.dz/fr>

Modalités d'octroi de la concession

Le foncier économique est octroyé par l'AAPI agissant sur délégation de l'Etat, via le guichet unique au profit des investisseurs par voie de concession de gré à gré, conformément à un cahier des charges type (qui sera fixé par voie réglementaire).

Plus précisément, les actes de concession sont établis, à la diligence de l'AAPI, par les services des domaines territorialement compétents sur la base de la décision d'octroi de concession, accompagnée d'un cahier des charges auquel souscrit l'investisseur.

La concession est consentie pour une durée de 33 ans renouvelable pour les projets d'investissement (à l'exception des terrains destinés à la promotion immobilière à caractère commercial).

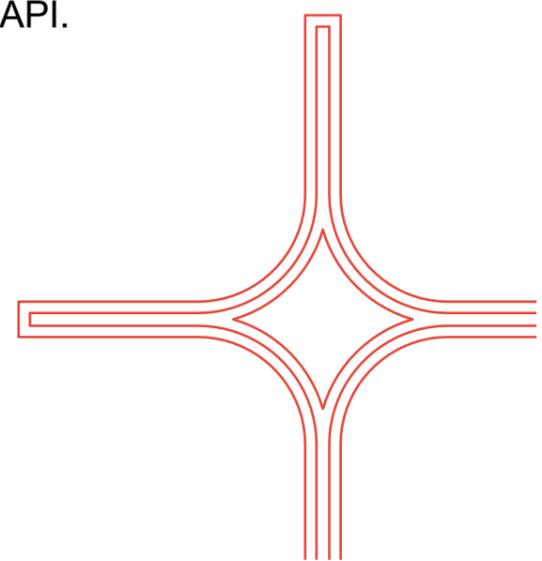
La concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire.

La concession confère, également, à son bénéficiaire le droit de constituer une hypothèque sur le droit réel en résultant.

L'investisseur est tenu par des obligations définies dans le cahier des charges, tel que l'engagement de ne pas changer la destination ou l'utilisation du terrain (sauf autorisation de l'AAPI), réaliser le projet dans les délais prescrits, payer les redevances locatives annuelles dues et maintenir la destination économique du terrain octroyé après la réalisation du projet.

Redevance locative

La concession est consentie moyennant le paiement, par le concessionnaire, d'une redevance locative annuelle, à compter de la date d'entrée en exploitation de l'investissement, dûment constatée par l'AAPI.



Possibilité de convertir la concession en cession

La concession peut être convertie en cession par l'AAPI, à la demande du concessionnaire, après achèvement du projet conformément aux clauses du cahier des charges, l'obtention du certificat de conformité et son entrée en exploitation dûment constatée par les administrations et les organes habilités.

La conversion de la concession en cession est réalisée sur la base de la valeur vénale fixée au moment de l'octroi de la concession, après déduction des montants des redevances dûment versées au titre de la concession.

La conversion de la concession en cession est consacrée par acte établi, à la diligence de l'AAPI, par les services des domaines territorialement compétents.

Les délais et les modalités d'application de cette faculté de conversion seraient définis par voie réglementaire.

Droit de préemption de l'Etat

Il est à noter que l'AAPI pourra exercer, au nom de l'Etat, un droit de préemption sur les biens immobiliers cédés par le bénéficiaire du foncier économique, ainsi que sur tout autre bien immobilier appartenant à une personne physique ou morale de droit privé susceptible de recevoir un projet d'investissement, situé à l'intérieur des périmètres et zones aménagés.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question sur cette newsletter.

CONTACT:



Rym Loucif
AVOCATE ASSOCIÉE
LOUCIF+CO

19, Rue des Pins,
16035 Hydra, Alger, Algérie
Email : rloucif@loucif-law.com
T. (Alger) : + 213 5 52 58 28 93
T. (Alger) : + 213 7 70 07 21 16
T. (Paris) : + 33 6 29 27 13 34
www.loucif-law.com

