

LOIS

Loi n° 23-17 du Aouel Jomada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 fixant 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.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 21, 22, 55, 60, 61, 139, 141 (alinéa 2), 143, 144 (alinéa 2), 145 et 148 ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 20 Ramadhan 1395 correspondant au 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 20 Ramadhan 1395 correspondant au 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;

Vu la loi n° 90-25 du Aouel Jomada El Oula 1411 correspondant au 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 14 Jomada El Oula 1411 correspondant au 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 14 Jomada El Oula 1411 correspondant au 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

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° 01-11 du 11 Rabie Ethani 1422 correspondant au 3 juillet 2001, modifiée et complétée, relative à la pêche et à l'aquaculture ;

Vu l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Jomada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée, relative à l'organisation, à la gestion et à la privatisation des entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaâda 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement ;

Vu la loi n° 03-01 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme ;

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

Vu la loi n° 03-10 du 19 Jomada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003, modifiée, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 07-11 du 15 Dhou El Kaâda 1428 correspondant au 25 novembre 2007, modifiée, portant système comptable financier ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, modifiée et complétée, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008, modifiée et complétée, portant code de procédure civile et administrative ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole ;

Vu la loi n° 10-01 du 16 Rajab 1431 correspondant au 29 juin 2010 relative aux professions d'expert-comptable, de commissaire aux comptes et de comptable agréé ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011, modifiée et complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 14-05 du 24 Rabie Ethani 1435 correspondant au 24 février 2014 portant loi minière ;

Vu la loi n° 19-13 du 14 Rabie Ethani 1441 correspondant au 11 décembre 2019 régissant les activités d'hydrocarbures ;

Vu la loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer 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.

Art. 2. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent au foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat, composé :

— de terrains aménagés relevant des zones industrielles et des zones d'activités ;

— de terrains aménagés situés à l'intérieur du périmètre des villes nouvelles ;

— de terrains aménagés relevant des zones d'expansion et sites touristiques ;

— de terrains aménagés relevant des parcs technologiques ;

— d'actifs résiduels immobiliers des entreprises publiques dissoutes ;

— d'actifs excédentaires immobiliers des entreprises publiques économiques ;

— de terrains destinés à la promotion immobilière à caractère commercial ;

— d'autres terrains aménagés relevant du domaine privé de l'Etat.

Art. 3. — Sont exclues du champ d'application des dispositions de la présente loi, les catégories de terrains suivantes :

- les terres agricoles ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat ;
- les terrains situés à l'intérieur des périmètres miniers ;
- les terrains situés à l'intérieur des périmètres de recherche et d'exploitation des hydrocarbures et des périmètres de protection des ouvrages électriques et gaziers ;
- les terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à abriter les zones d'activités aquacoles ;
- les terrains situés à l'intérieur des périmètres des sites archéologiques et des monuments historiques ;
- les terrains destinés à la promotion immobilière bénéficiant de l'aide de l'Etat ;
- les terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissements publics.

Art. 4. — Il est entendu au sens de la présente loi par :

— **foncier économique** : tout bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat et/ou tout autre bien privé acquis par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement au profit de l'Etat susceptible de recevoir un projet d'investissement au sens de la loi relative à l'investissement.

— **terrain aménagé** : tout bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat disposant d'aménagements en voies et réseaux divers nécessaires pour le mettre en état d'utilisation.

— **actifs immobiliers résiduels** : les biens immobiliers disponibles relevant des entreprises publiques dissoutes.

— **actifs immobiliers excédentaires** : les biens immobiliers non nécessaires à l'activité de l'entreprise publique économique, notamment :

- les biens immobiliers non exploités ou n'ayant reçu aucune destination à la date de la publication de la présente loi ;
- les biens immobiliers dont l'utilisation ne correspond pas à l'objet social de l'entreprise ;
- les biens immobiliers indépendants ou dissociables d'ensembles plus étendus, propriété des entreprises publiques ou appartenant à l'Etat et non nécessaires à leurs activités ;
- les biens immobiliers ayant changé de vocation à la faveur des instruments d'urbanisme, et n'entrant plus dans le cadre de l'activité principale de l'entreprise publique ;
- les biens immobiliers mis sur le marché à l'initiative de l'entreprise publique.

Sont, en outre, considérés comme actifs immobiliers excédentaires les biens immobiliers situés à l'intérieur des zones industrielles constituant la propriété de l'organisme promoteur de la zone, disponibles à la date de publication de la présente loi et qui sont réintégrés dans le domaine privé de l'Etat et obéissent aux dispositions de la présente loi.

Art. 5. — Les actifs immobiliers déclarés excédentaires sont versés dans le domaine privé de l'Etat.

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

Art. 6. — Le foncier économique doit :

- relever du domaine privé de l'Etat ;
- être ni affecté ni en cours d'affectation ;
- être situé dans des secteurs urbanisés ou programmés pour l'urbanisation tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des projets d'investissement qui, en raison de leur nature, nécessitent leur implantation en dehors de ces secteurs.

Art. 7. — L'aménagement du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement est assuré par des agences publiques spécialisées dans le domaine du foncier industriel, touristique et urbain.

En outre, ces agences prennent en charge la gestion, chacune en ce qui la concerne, des disponibilités foncières ayant déjà reçues une destination antérieurement à la date de promulgation de la présente loi.

L'organisation et le fonctionnement des agences sont fixés par voie réglementaire.

Art. 8. — L'Agence algérienne de promotion de l'investissement est chargée, à travers son guichet unique, par délégation de l'Etat de :

- statuer, en concertation avec les secteurs concernés, sur l'orientation des disponibilités foncières en vue de leur aménagement par les agences citées à l'article 7 ci-dessus ;
- gérer et promouvoir le portefeuille foncier économique de l'Etat aux fins de sa mise en concession ;
- tenir et mettre à jour le fichier du foncier économique susceptible de constituer l'offre immobilière destinée à l'investissement, et comportant les caractéristiques de chaque bien immobilier ;
- l'obligation de mettre à la disposition des investisseurs toutes les informations relatives aux disponibilités immobilières, à travers la plate-forme numérique de l'investisseur ;
- acquérir pour le compte de l'Etat, tout foncier de statut privé susceptible de recevoir un projet d'investissement ;
- octroyer le foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat au profit des investisseurs, par voie de concession de gré à gré convertible en cession ;
- suivre et accompagner les investisseurs jusqu'à la réalisation de leurs projets d'investissement ;
- participer à l'élaboration des instruments d'urbanisme en vue d'exprimer les besoins en matière d'investissement.

Art. 9. — L'Agence algérienne de promotion de l'investissement arrête, en concertation avec les walis, les investissements éligibles à l'accès au foncier économique, en tenant compte de la spécificité des activités développées ou à développer au niveau national et local dans le cadre des objectifs fixés.

Art. 10. — L'Agence algérienne de promotion de l'investissement établit un rapport trimestriel d'activité, en sus du rapport annuel, à transmettre au Premier ministre ou au Chef du Gouvernement, selon le cas.

Art. 11. — L'Agence algérienne de promotion de l'investissement est tenue de destiner le foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat, dont la gestion lui a été déléguée en vertu des dispositions de la présente loi, exclusivement aux projets d'investissement.

Elle est, également, tenue de restituer à l'Etat tout terrain ayant changé de vocation.

Art. 12. — Sans préjudice des lois en vigueur, toute personne physique ou morale, nationale ou étrangère, résidente ou non résidente au sens de la loi relative à l'investissement, désirant bénéficier des dispositions de la présente loi, doit procéder à l'enregistrement de sa demande via la plate-forme numérique de l'investisseur gérée par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, qui constitue la seule et unique voie de dépôt.

Art. 13. — Les demandes d'octroi du foncier économique enregistrées au niveau de la plate-forme numérique de l'investisseur, sont traitées par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, conformément aux dispositions de la présente loi.

Les délais de réponse aux demandes et leurs motivations sont fixés en vertu de la réglementation.

Art. 14. — Le foncier économique est octroyé par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement par délégation de l'Etat, via le guichet unique au profit des investisseurs par voie de concession de gré à gré convertible en cession, conformément à un cahier des charges type fixé par voie réglementaire et comportant des clauses administratives générales et des clauses spécifiques tenant compte des orientations stratégiques et leur impact sur le développement économique et social.

La concession convertible en cession est accordée par décision de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, après épuisement des délais de recours prévus par la loi relative à l'investissement.

La concession convertible en cession est consentie pour une durée de trente trois (33) ans renouvelable pour les projets d'investissement, à l'exception des terrains destinés à la promotion immobilière à caractère commercial dont les conditions et les modalités de concession sont définies par la législation.

Les délais de réalisation du projet d'investissement pour lequel la concession convertible en cession a été octroyée, doivent être identiques à ceux fixés par la législation relative à l'investissement.

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.

Les actes de concession sont établis, à la diligence de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, 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.

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

Art. 15. — L'investisseur est tenu de respecter les clauses prévues par le cahier des charges, notamment :

— le non changement de destination, ou de l'utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles prévues par le cahier des charges, sauf autorisation de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;

— la réalisation du projet dans les délais prescrits ;

— le paiement des redevances locatives annuelles dues et les charges de gestion ;

— les orientations stratégiques et leur impact sur le développement économique et social ;

— le droit de résiliation unilatérale par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement de l'acte de concession en cas de manquement de l'investisseur aux clauses du cahier des charges ;

— le maintien de la destination économique du terrain octroyé après la réalisation du projet.

Art. 16. — La concession convertible en cession 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'Agence algérienne de promotion de l'investissement. Le montant est calculé suivant des modalités fixées par la législation.

Art. 17. — La concession est convertie en cession par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, 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.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus, s'appliquent, également, aux concessions consenties antérieurement à la promulgation de la présente loi.

Sous réserve des conditions fixées à l'alinéa ci-dessus, la conversion de la concession en cession est consacrée par acte établi, à la diligence de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, par les services des domaines territorialement compétents.

Les délais et les modalités d'application du présent article sont fixés par voie réglementaire.

Art. 18. — Les héritiers ou les ayants-droits bénéficient du maintien de l'échéance des droits de concession à leur faveur, en cas de décès du concessionnaire.

Art. 19. — Le concessionnaire ne peut, durant la période de réalisation de son projet d'investissement, procéder à toute forme de location sous peine de résiliation.

Toutefois, en cas de force majeure ou d'impossibilité d'achever les travaux du projet, l'Agence algérienne de promotion de l'investissement est habilitée à prendre les mesures appropriées conformément au cahier des charges.

Art. 20. — Sous réserve des conditions prévues à l'article 17 ci-dessus, 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, avec défalcation des montants des redevances dûment versées au titre de la concession.

Art. 21. — En cas de manquement de l'investisseur aux clauses du cahier des charges, et après deux (2) mises en demeure adressées par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement au concessionnaire, demeurées infructueuses, celle-ci procède à la résiliation unilatérale de l'acte de concession.

Sur la base de la décision de résiliation prise par l'Agence algérienne de promotion de l'investissement et à sa diligence, les services des domaines territorialement compétents procèdent à l'établissement de l'acte de résiliation de l'acte de concession.

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

Art. 22. — Le changement d'activité peut s'effectuer dans le respect des spécificités de la zone et après autorisation de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement.

Art. 23. — L'Agence algérienne de promotion de l'investissement peut 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.

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

Art. 24. — Les walis territorialement compétents, continuent, à travers un comité de suivi créé à cet effet par arrêté du wali, à exercer le suivi et l'assainissement des projets d'investissement pour lesquels la concession a été autorisée avant la promulgation de la présente loi, par arrêté de wilaya ou consacrée par acte de concession, ou autorisation écrite délivrée par le wali, aboutissant au lancement du projet sur la base d'un permis de construire et dont le pourcentage a atteint 20%, au moins.

Le comité présidé par le wali ou son représentant, comprend :

- le président de l'assemblée populaire de wilaya ou son représentant ;
- le président de l'assemblée populaire communale de la commune dont l'investissement se trouve dans son territoire ou son représentant ;
- un représentant de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;
- le directeur des domaines ;
- le directeur du cadastre et de la conservation foncière ;
- le directeur de l'industrie ;

- le directeur de l'urbanisme et de la construction ;
- le directeur du tourisme ;
- le directeur des services agricoles ;
- le directeur de l'énergie et des mines.

Le comité susvisé, peut être élargi à d'autres services de wilaya, en tant que de besoin.

Art. 25. — Dans le cadre du suivi et de l'assainissement des projets d'investissement cités à l'article 24 ci-dessus, le comité présidé par le wali ou son représentant, est chargé, notamment de :

- suivre la réalisation des projets d'investissement ;
- mettre en demeure le concessionnaire à l'effet de remédier à tout manquement à la législation et aux obligations contenues dans le cahier des charges annexé à l'acte de concession. En cas d'infructuosité, enclencher la procédure de déchéance de la concession auprès de la juridiction compétente, à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent ;
- statuer sur les demandes introduites par les concessionnaires relatives au changement d'activités, sur la base de motifs objectifs justifiés ;
- statuer sur les demandes introduites par les concessionnaires concernant le changement du nom du bénéficiaire de personne physique à personne morale ou de la forme juridique de la société bénéficiaire de la concession pour motif d'achèvement des projets d'investissement en suspens, sous réserve que le concessionnaire initial conserve la majorité des parts jusqu'à la réalisation effective du projet, l'obtention du certificat de conformité et la mise en service ;
- établir un rapport bimestriel à transmettre à l'Agence algérienne pour la promotion de l'investissement.

Art. 26. — Les dispositions de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, modifiée et complétée, fixant les conditions et modalités de concession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, sont abrogées.

Sont abrogées, également, toutes dispositions contraires à la présente loi, notamment celles contenues dans la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement, la loi n° 03-01 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme et la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.

Sans préjudice des dispositions de l'article 17 ci-dessus, les biens immobiliers pour lesquels des actes de concession ont été établis jusqu'à la date de publication de la présente loi, continuent à être régis par les dispositions de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 27. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023.

Abdelmadjid TEBBOUNE.