

## La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs

### The new Law on investment: two major levers at the service of investors

**DR. FOUNAS SOUHILA** <sup>(1)</sup>

*Maître de conférences "A"*

*laboratoire de recherche sur l'effectivité de la norme juridique (LARENJ), université de Bejaia.*

*Faculté de droit et des Science politiques université Badji Mokhtar Annaba (Algérie)*

*founasouhila@yahoo.fr*

**REÇUE**  
**30 - 11 - 2022**

**ACCEPTÉ**  
**21 - 03 - 2023**

**PUBLIÉ**  
**30 - 03 - 2023**

#### **Résumé :**

*Le présent travail met en évidence le fait que le climat des investissements et des affaires en Algérie ne dispose pas d'un cadre juridique capable d'attirer les investisseurs étrangers et pérenniser leur installations ,ce qui amène les pouvoirs publics à promulguer en juillet 2022 une nouvelle loi relative à l'investissement n°22-18 , en vue de donner une nouvelle impulsion aux investissements étrangers et ce par la mise en place d'une seule structure en l'occurrence l'agence algérienne de promotion de l'investissement qui a le rôle d'un véritable promoteur et accompagnateur des investisseurs qui offre désormais un service digitalisé via la plateforme numérique de l'investisseur afin de lui permettre de s'informer sur les procédures liées à l'investissement et d'instaurer la transparence dans la gestion du foncier destiné à l'investissement .*

***Mots clés:** cadre juridique, investissements étrangers, digitalisation, plateforme numérique, développement .*

#### **Abstract :**

*This work shows the fact that the investment climate and business in Algeria does not have an attractive legal framework capable of attracting foreign investors and perpetuate their facilities, which led the government to enact in July 2022 a new law on investment No. 22-18, in order to give a new impetus to foreign investments and this by the establishment of a single structure in this case the Algerian agency of promotion of the investment which has the role of a real promoter and accompanier of the investors who offers from now on a digitalized service via the digital platform of the investor in order to allow the investor to inform himself on the procedures related to the investment and to establish transparency in the management of the land intended for the investment.*

***Key Words:** legal framework, foreign investments, digitalization, digital platform, development.*

(1) Auteur correspondant: **Dr. Founas souhila,**

**e-mail:** founasouhila@yahoo.fr

### **Introduction:**

La crise post covid-19 que tout le monde vit aujourd'hui, impose plusieurs défis à surmonter d'une manière collective. Touchant l'ensemble des sphères de la société, acteurs publics et privés.

L'Algérie s'inscrit dans la même dynamique, et les autorités Algériennes sont conscientes que pour améliorer le climat d'affaire et accélérer le développement territorial, il faut diversifier ses sources de financement d'où la nécessité de relancer l'investissement productif.

En effet, la nouvelle loi sur l'investissement n°22-18<sup>1</sup> reflète la ferme volonté des autorités Algériennes de relancer la croissance économique, et une remise en ordre d'un climat général de l'investissement qui été jusque-là incohérent et instable.

Cette nouvelle loi apporte une vision durable et raisonnée, elle a pour objectif de généraliser l'utilisation des technologies nouvelles, dynamiser la création d'emplois, promouvoir les ressources humaines, renforcer et améliorer la compétitivité de l'économie nationale.

A ce titre, deux leviers majeurs sont mis au service des investisseurs afin de propulser la dynamique du territoire et de l'ériger en pôle économique central.

En effet, le premier levier, né de la fusion des commissions territoriales traitant de l'investissement et de l'ériger en une seule structure à savoir l'agence Algérienne de promotion de l'investissement « l'AAPI », désormais le seul cadre de prise de décisions des dossiers d'investissements.

Le second concerne la digitalisation des services de l'AAPI qui offre désormais un service digitalisé via la plateforme numérique de l'investisseur. Cette digitalisation révolutionne l'acte d'investir en accélérant le processus des démarches administratives via cette plateforme numérique.

Dans ce papier nous nous interrogeons de l'impact de la digitalisation des services de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement sur l'accompagnement personnalisé des porteurs de projets de la première évaluation à la réalisation ?

Pour répondre à cette problématique, il convient d'analyser l'ensemble des éléments qui permettent la compréhension du modèle juridique Algérien régissant les investissements notamment la création de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement (première partie), et dans la deuxième partie nous analyserons et nous nous intéresserons particulièrement au traitement des dossiers de l'investissement via la plateforme numérique de l'investisseur.

### **Section1: L'Agence Algérienne de promotion de l'investissement l'AAPi: un levier de relance économique**

L'Agence Algérienne de promotion de l'investissement « l'AAPI » est un établissement public à caractère administratif, dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, placée sous la tutelle du premier ministre<sup>2</sup>, elle dispose de structures décentralisées, et ce conformément à l'article 19 du décret exécutif fixant

l'organisation et le fonctionnement de l'agence algérienne de promotion de l'investissement.

**A) les missions de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement « l'AAPF »:**

Selon les dispositions de l'article 18 de la loi N°22-18<sup>3</sup> l'ANDI créée par l'ordonnance n°01-03<sup>4</sup> du 20 aout 2001 relative au développement de l'investissement a été reconfigurée avec une nouvelle dénomination « l'Agence nationale de développement de l'investissement », placée sous l'autorité du Premier ministre, elle joue un rôle d'un véritable promoteur et accompagnateur des investisseurs.

Dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, l'AAPF a pour mission conformément aux dispositions de l'article 4 du texte d'application n°22-298 fixant l'organisation et le fonctionnement de l'agence algérienne de promotion de l'investissement comme suit :

**1. En matière d'information :**

– d'assurer, dans tous les domaines utiles à l'investissement, un service d'accueil et d'information au profit des investisseurs

- de collecter, de traiter, de produire et de diffuser, par tout moyen, la documentation nécessaire à une meilleure connaissance des législations et réglementations en rapport avec l'investissement.

- de constituer des systèmes d'information permettant aux investisseurs d'accéder aux données, de toute nature, nécessaires à la préparation de leurs projets.

- de mettre en place des banques de données relatives aux opportunités d'affaires et aux ressources et potentiels, au niveau local.

- de tenir en relation avec les administrations et organismes concernés, une banque de données sur les disponibilités foncières destinées à l'investissement.

**2. En matière de facilitation :**

- de la mise en place et de gestion de la plateforme numérique de l'investisseur.

- de l'évaluation du climat de l'investissement et la proposition des mesures à même de l'améliorer.

- d'offrir toutes les informations nécessaires, notamment sur les opportunités d'investissement en Algérie, l'offre foncière, les incitations et les avantages liées à l'investissement ainsi que les procédures y afférents.

**3. En matière d'accompagnement de l'investisseur :**

- d'organiser un service d'orientation et de prise en charge de l'investisseur.

- de mettre en place un service de conseil, au besoin, par le recours d'expertise externe.

- d'accompagner les investisseurs auprès des autres administrations

**4. En matière de suivi :**

- de s'assurer, en relation avec les administrations et organismes concernés, du respect des engagements souscrits par les investisseurs.

- de traiter les requêtes et doléances des investisseurs.

## — La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs

- de développer un service d'observation, d'écoute et de suivi pour les investissements enregistrés<sup>5</sup>.

L'Agence nationale de développement de l'investissement a pour mission de regagner la confiance des investisseurs en l'administration, et à lutter contre la bureaucratie.

### **B) Les guichets uniques**

La nouvelle loi a mis en place une seule autorité pour traiter avec l'investisseur, consistant en des guichets uniques qui comprennent des représentants des organismes chargés de l'investissement, avec mise à dispositions des informations relatives à l'offre foncière.

La fusion des commissions locales traitant de l'investissement en un seul organe l'Agence algérienne de promotion de l'investissement et ses guichets uniques « guichet unique des grands projets et des investissements étrangers » et « les guichets uniques décentralisés » facilitent considérablement les démarches des investisseurs, c'est ce que prévoit les dispositions des articles 18, 19 et 20 de la loi relative à l'investissement<sup>6</sup> qui précisent : « .....il est créé , auprès de l'agence , les guichets uniques suivants :

- guichet unique des grands projets et des investissements étrangers.
- les guichets uniques décentralisés. »

#### **1. Le guichet unique des grands projets et des investissements étrangers**

Le guichet unique des grands projets et des investissements étrangers, à compétence nationale est l'interlocuteur unique chargé des missions d'accompagnement dans l'accomplissement de toutes les démarches nécessaires à la concrétisation des grands projets d'investissement et des investissements étrangers.

#### **2 les guichets uniques décentralisés**

Les guichets uniques décentralisés ont compétence locale, pour les investissements autres que ceux relevant du guichet unique des grands projets et des investissements étrangers.

Ces guichets uniques ont pour mission d'être le vis-à-vis unique de l'investisseur et ils sont chargés à ce titre de ce qui suit :

- l'accueil de l'investisseur.
- l'enregistrement des investissements.
- La gestion et du suivi des dossiers d'investissements.
- L'accompagnement des investisseurs auprès des administrations et organismes concernés.

Ce rôle revient à l'AAPI représentée par les guichets uniques décentralisés<sup>7</sup>, qui dans sa vocation les plus visibles, accompagne bien souvent l'investisseur tout au long du processus de l'investissement, or cette mission louable et répond à une politique de promotion des investissements .Néanmoins, on peut regretter que le législateur n'a été plus exigeant dans ce domaine ,car ,il n'existe ni mesure incitant l'agence à déployer le maximum de diligence en la matière ,ni sanction en cas de non-respect par celle-ci ses

obligations<sup>8</sup>, s'ajoute à cela un handicap juridique, dans la mesure où les procédures d'acquisitions de biens immobiliers sont souvent contraignantes.

Enfin le financement de ses acquisitions n'est pas facilité par des formules juridique idoines telles que le crédit-bail, la location-vente ...etc. la plus part des transactions notamment lorsqu'elles revêtent un caractère privé, font d'un paiement en espèce.

Une véritable politique de promotion de l'investissement se devrait de prendre en charge ces difficultés<sup>9</sup>.

L'instauration d'un outil de veille et de suivi dans l'octroi du foncier industriel dont sa réussite est conditionnée par la numérisation via une plateforme numérique, l'AAPI en sa mission d'assurer un service public de qualité doit aller plus loin en recourant à des solutions virtuelles notamment le guichet unique virtuel « télé guichet » qui occupe une bonne part et fait objet d'une priorité dans le processus de modernisation de l'administration<sup>10</sup>.

## **Section 2: La plateforme numérique de l'investisseur :**

### **UN levier pour la digitalisation de l'acte d'investir**

La plateforme numérique est l'instrument électronique d'accompagnement et de suivi des investissements, elle assure la dématérialisation de l'ensemble des procédures. Elle est aussi le moyen qui garantira la transparence et en finira avec les pratiques anciennes dont l'octroi du foncier industriel qui été d'une manière anarchique et opaque.

#### **A) La dématérialisation des procédures**

La plateforme numérique est un instrument électronique interconnectée aux systèmes d'informations des administrations chargés de l'acte d'investir, elle assure la dématérialisation de l'ensemble des procédures et l'accomplissement en ligne de toutes les formalités liées à l'investissement, et ce conformément aux dispositions de l'article 27 du décret exécutif n°22-298 précédemment cité.

Quant à l'article 23 de la loi n°22-18 suscité, il précise que : « cette plate-forme numérique, interconnectée aux systèmes d'informations des organismes et administrations chargés de l'acte d'investir, permet la dématérialisation de l'ensemble des procédures et l'accomplissement en ligne de toutes les formalités liées à l'investissement et permet l'adaptation des démarches à suivre en rapport avec le type d'investissement et le type de sollicitation », elle constitue également un instrument d'orientation et d'accompagnement et de suivi des investissements depuis leur enregistrement et pendant la période de leur exploitation.

En effet, la dématérialisation des procédures est de nature à renforcer la concurrence et à accélérer le déroulement des procédures<sup>11</sup>.

On note que la dématérialisation peut porter sur plusieurs aspects : communication des documents aux investisseurs, publication des informations<sup>12</sup>.

L'utilisation des communications électroniques ne permet pas seulement de faciliter dans le cadre des procédures traditionnelles<sup>13</sup> l'électronique va entraîner un effet

— *La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs*

structurel en permettant la création de nouvelles procédures , les enchères électroniques<sup>14</sup> et des systèmes d'acquisition dynamique tel qu' un guichet unique virtuel qui peut prendre la forme d'un site transactionnel entrant en jeu les télés procédures ou les télés services, ou l'utilisateur saisit des données dans le but d'introduire une transaction directe en ligne sans être obligé de se déplacer , et les agents d'accueil du sites disposent de la disponibilité de répondre d'une manière instantanée au demande d'offrir un service en ligne complet.

Ce sont donc des processus d'affaires faisant appel à internet afin de s'inscrire auprès d'un organisme public, enregistrer des biens ou des acquis, déclarer certains gestes, déposer des offres de services pour la vente de biens ou de location de biens<sup>15</sup>.

En outre, cette plateforme numérique de l'investisseur interconnectée aux systèmes d'informations des organismes et des administrations chargés de l'acte d'investir, a pour objectifs selon les dispositions de l'article 28 du décret exécutif suscité<sup>16</sup> ;

- de prendre en charge, de simplifier et de faciliter les processus de création des entreprises et des investissements.

- d'améliorer la communication entre les investisseurs et l'administration économique.

- de garantir une transparence de procédures à accomplir et des modalités d'instruction et de traitement des dossiers des investissements.

- de diligenter le traitement et l'instruction des dossiers des investisseurs par les services concernés.

- de permettre aux investisseurs de suivre, à distance l'évolution de leurs dossiers.

- d'optimiser le service public sur le plan des délais, de rendement des, agents et de la qualité de la prestation fournie.

- d'améliorer le fonctionnement interne des services publics et les rendre plus disponibles et plu facile d'accès aux investisseurs.

- d'organiser la collaboration efficiente entre les services de l'administration impliqués dans l'acte d'investir.

- de permettre un échange direct et instantané entre les agents des administrations et organismes concernés.

Tous ces services ont pour finalité de permettre aux investisseurs de régler leurs affaires, dans les plus brefs délais possibles et aussi de simplifier les procédures et de rendre les services et les prestations de base plus proche de l'investisseur.

Dans ce contexte numérique ou la concurrence bat son plein, l'interaction avec les citoyens, les investisseurs, et tous les opérateurs économique devient une condition indispensable pour assurer une bonne qualité de service<sup>17</sup> .

Par conséquent, il faut miser sur des outils pratiques si l'on veut améliorer le climat des investissements et des affaires, et enclencher une nouvelle dynamique dans le développement locale tel que la décentralisation des décisions de l'acte d'investir .

Cette décentralisation va accentuer la concurrence entre les territoires, chacun s'efforçant d'attirer les richesses par ces propres moyens, notamment à l'aide du marketing territorial.

On peut ainsi définir le marketing territorial comme l'ensemble des actions publiques menées par une collectivité afin d'améliorer ou de parfaire son image auprès des groupes cibles supposés être en mesure de participer à son développement<sup>18</sup>.

Le marketing territorial s'est progressivement imposé comme élément structurant à l'échelle de l'ensemble des politiques publiques territoriales.<sup>19</sup> Il s'agit de diagnostiquer et de mettre en valeur les atouts d'un territoire, d'infléchir les représentations qui y sont attachées : qualité du climat, richesse du patrimoine, qualité de vie, performances économiques, offre culturelle, dynamisme associatif...etc.

Le marketing territorial vise donc à augmenter l'attractivité d'un territoire auprès d'acteurs sociaux détenteurs de richesses : entrepreneurs, habitants, touristes, étudiants... etc.<sup>20</sup> afin d'attirer les investisseurs potentiels .

### **E) La transparence dans la gestion du foncier destiné à l'investissement:**

La question du foncier industriel qui a toujours constitué un obstacle dirimant au quel ont toujours été confrontés les investisseurs potentiels<sup>21</sup>, sa gestion est désormais soumise à un système de digitalisation performant garantissant transparence et efficacité dans sa gestion

Le foncier industriel étant un levier majeur d'encouragement à l'acte d'investir, et tout le monde s'accorde à dire qu'il ne peut pas y avoir de promotion de l'investissement en l'absence d'un foncier industriel.

La problématique de l'octroi du foncier industriel et son exploitation en Algérie constitue un sérieux obstacle dirimant au quel ont toujours été confrontés les investisseurs potentiels.

L'accès au foncier industriel est considéré comme l'un des plus importants obstacles<sup>22</sup> à la création et au développement d'investissement privé national et étranger dynamique ,ce qui a mener les pouvoirs publics à entreprendre la mise en place d'un mécanisme numérique d'accès aux assiettes foncières nécessaires à l'implantation de projets industriels :c'est l'objet de la plate forme numérique de l'investisseur créé par la nouvelle loi relative à l'investissement .

Par ailleurs, divers textes d'applications de cette loi ont été promulgués afin d'instaurer la transparence et la célérité dans le traitement des dossiers d'octroi du foncier. Nous analyserons dans un premier temps la structure du foncier industriel qui constitue l'offre foncière, ainsi que sa gestion par les organes compétents.

#### **1. Le droit de l'investisseur de s'informer sur la disponibilité foncière:**

L'accès à l'information est parmi les principaux éléments dans l'acte d'investir, néanmoins, et dans ce sens, le domaine du foncier industriel fait face à un problème de constitution de banque de données qui concrétise avec certitude toute les disponibilités en matière de gestion du foncier destiné à l'investissement<sup>23</sup>.

## — La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs

Les informations relatives aux disponibilités foncières sont mises à la disposition de l'investisseur par les organismes chargés du foncier, notamment à travers la plateforme numérique de l'investisseur.

On peut distinguer deux types d'offres foncières : l'offre foncière publique et l'offre foncière privée.

### **1.1. L'offre foncière publique:**

Dans le but de promouvoir l'investissement, les pouvoirs publics ont procédé à la création d'espaces spécialement aménagés répartis en zones industrielles, zones d'activités commerciales constituées respectivement sur les réserves foncières nationales et locales :

#### **1.1.1. Les zones industrielles (ZI):**

Les zones industrielles (ZI) sont des espaces délimités par les instruments d'aménagement destinés à abriter des activités économiques d'intérêt national ou spécifiques. Elles sont la (Co) propriété des URBA (entreprises de la SGP GENEST) ou des entreprises qui y sont installées ; les zones pétrochimiques d'entreprises spécifiques.

Le dispositif régissant ces espaces a permis, selon le recensement effectué par la SGP GENEST en juillet 2021, la création de 72 zones industrielles à travers le territoire national, dont 2 à caractère spécifique d'une superficie totale de 3 830 ha affectés exclusivement aux activités pétrochimiques (zones industrielle d'Arzew et zone pétrochimique de Skikda). Les 70 zones industrielles restantes totalisent une superficie de 11 039 ha environ, occupées au total à près de 85%.

En définitive il existerait selon les chiffres avancés 1 689 ha non encore affectés auxquels pourrait s'ajouter une partie des 2 900 ha attribués mais identifiés comme non exploités par l'enquête sur 65 zones réalisée au cours de l'année.

Représentées au sein du guichet unique décentralisé, les SGI sont chargées d'aider cette dernière à travers la prise en charge des actifs excédentaires et résiduels et la localisation des assiettes de terrain disponibles au profit de la promotion de l'investissement.

Les demandes d'assiettes foncières des investisseurs sont reçues au niveau des guichets uniques décentralisés de l'AAPI<sup>24</sup> en même temps que la déclaration de l'investissement formulée par le promoteur. Ces demandes sont transmises pour étude et traitement au représentant au sein du guichet unique à l'effet de déterminer l'éligibilité du projet au bénéfice d'un actif ou excédentaire.

Le traitement de ces dossiers, qui ne saurait dépasser, en théorie, deux mois à compter du dépôt du dossier de promoteur, peut donner lieu soit à un rejet ou à un avis favorable accompagné d'une ou plusieurs propositions de localisation du projet concerné.

#### **1.1.2. Zones d'activités commerciales (ZAC):**

Les zones d'activités (ZA) sont des espaces délimités par les instruments d'aménagement destinés à abriter des activités d'intérêt local ou des activités polyvalentes. Elles sont copropriété des collectivités locales (AGERFU) et des occupants.

Les zones d'activités ont été créés à l'initiative des communes dans le cadre de l'application de l'Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales.

Ce dispositif a permis la création au profit des communes de 449 zones d'activités. Ces zones situées dans 46 wilayas couvrent une superficie totale de 7 500 ha.

Selon l'enquête des SGP/ZI réalisée en 2004, il ressort que plus de 42,24% des superficies sont considérées comme vacantes.

### **1.1.3. Les actifs résiduels des entreprises dissoutes**

Sont considérés comme actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes, les terrains nus, les terrains bâtis et les biens immeubles non réalisés à la clôture de la liquidation des entreprises dissoutes. Ces actifs sont constitués des actifs résiduels d'entreprises publiques locales et d'EPIC dissous d'une part, et des EPE dissoutes d'autre part.

L'article 02 du décret exécutif N° 09-153 du 02 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques définit les actifs résiduels comme étant des biens immobiliers relevant des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes disponibles.

Les actifs des EPL et des EPIC non autonomes dissous sont recensés avec précision, bien par bien par l'administration domaniale puisque appartenant désormais à l'État en vertu des dispositions de l'article 108 de la loi de finances pour 1993 qui énonce que « les entreprises publiques locales sont propriété de l'État... ». Les actifs des EPE dissoutes qui ne sont pas encore en totalité propriétés de l'État, doivent faire l'objet de divers traitements pour être versés dans le domaine privé de l'État. D'après la base de données constituée par le MIPI<sup>25</sup> à partir des informations communiquées par les SGP/ZI<sup>26</sup>.

### **1.1.4. Les actifs excédentaires des EPE sans activité**

Leur recensement demande un affinement. Ils couvriraient, selon une enquête du MPPI engagée des SGP et des EPE non affiliées et achevée le 24 septembre 2015, près de 14 889 ha.

### **1.1.5. Actifs excédentaires des EPE en activité**

Il faudrait préciser que c'est là une estimation car les terrains sont évalués et mobilisés au fur et à mesure des opérations de privatisation et de partenariat en application de la résolution du CPE n° 7/03 du 20 octobre 2003 qui dispose que "dans le cadre d'opérations d'ouverture de capital, de privatisation et de partenariat, les assiettes foncières des EPE présentant un caractère excédentaire par rapport aux besoins effectifs de l'entreprise, sont soustraites aux fins de valorisation dans le cadre du développement de l'investissement.

## **1.2. L'offre foncière privée :**

Le droit de propriété Algérien confère un autre moyen pour les investisseurs de pouvoir bénéficier des parcelles de terrain en prévision de la réalisation de leurs projets

— *La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs*

d'investissement, il s'agit de la location des terrains bâtis et non bâtis, qui permet à l'investisseur de se rapprocher des propriétaires de terrains pour une éventuelle location

Il est quasiment impossible d'appréhender avec précision l'offre privée qui transite par des circuits informels<sup>27</sup>. Celle apparaissant à travers la presse spécialisée et quotidienne, ainsi que celle transitant par les agences immobilières est, pour l'essentiel, le fait des bénéficiaires de terrains en ZI et ZAC acquis à bas prix et remis sur le marché de la spéculation<sup>28</sup>.

Le foncier industriel est sans doute le moyen de l'opération de l'investissement. En effet, l'administration doit s'assurer que la disponibilité d'une assiette foncière qui devra être attribuée en faveur de l'investisseur, car la décision d'investir est conditionnée en grande partie par le climat des affaires qu'offre le pays d'accueil<sup>29</sup>.

Cette nouvelle loi consacre « la liberté d'investir » ainsi que « la transparence et l'égalité dans le traitement des investissements.

La transparence. Elle ne renvoie au fait que les décisions prises ainsi que les actions menées soient effectuées de conforme à la réglementation. La transparence signifie que les informations sont disponibles librement et que leur accès est grandement facilité en vue d'apporter des éclaircissements ou un renforcement des décisions et actions.

Pour les investisseurs il est impératif d'instaurer la transparence et la célérité dans le traitement des dossiers d'octroi du foncier.

L'accès à l'information comme nous l'avons déjà souligné est parmi les principaux éléments dans l'acte d'investir, notamment dans le domaine du foncier industriel qui fait face à un problème de constitution de banque de données qui concrétise avec certitude toute les disponibilités en matière de gestion du foncier industriel. Le foncier industriel est intimement lié à la promotion de l'investissement et à la relance économique. On estime que beaucoup d'efforts ont été enregistré dans le sens que le climat d'investissent en Algérie soit le plus attractive, il reste que la question du foncier industriel constitue toujours un obstacle dirimant au quel ont été confrontés les investisseurs.

L'offre étant limitée par rapport à la demande, des prix hautement spéculatifs et élevés. Le promoteur se trouve face à une multitude d'institution souvent sans pouvoir décisionnel réel quant à l'affectation de terrain et à la gestion des espaces industriels.

Les données fournies par le ministre de l'industrie révèlent l'ampleur du décalage entre les intentions et les réalisations de projets d'investissement. Les raisons de ce décalage sont certainement nombreuses et tiennent à la structure du cadre de fonctionnement de l'économie nationale, le marché du foncier économique étant un élément opérationnel décisif de ce cadre.

La réalisation d'opération d'investissement révèle une volonté « d'aller de l'avant », cependant l'environnement des affaires demeure complexe, des contraintes s'irriguent contre la volonté de entrepreneurs d'accroître leur investissement et se positionner dans une logique de développement et d'extension. La plateforme numérique

c'est le moyen qui garantira la transparence et en finira avec les pratiques anciennes dont l'octroi du foncier industriel été d'une manière anarchique et opaque

### Conclusion:

Soucieuse de promouvoir l'investissement, l'Algérie a procédé un concevoir un cadre juridique attractif .L'analyse de ce cadre juridique tel qu'il découle, montre que cette nouvelle loi relative à l'investissement et les textes d'applications y afférents répondent à une politique de promotion des investissements , par la mise en place d'un mécanisme de digitalisation via la plateforme numérique de l'investisseur afin d'instaurer la transparence et la célérité dans le traitement des dossiers d'octroi du foncier .

Bien que cette nouvelle loi soit porteuse d'une vision novatrice, durable et raisonnée, néanmoins nous regrettons l'absence des mesures incitant l'agence l'AAPI à déployer le maximum de diligence en la matière, et l'absence des sanctions en cas de non-respect par celle-ci ses obligations.

La création de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement pour la gestion du foncier industriel est une bonne chose, mais elle doit-être suivi par un contrôle rigoureux et l'application de la loi.

Enfin le financement des acquisitions du foncier destiné à l'investissement n'est pas facilité par des formules juridique idoines telles que le crédit-bail, la location-vente ...etc. la plus part des transactions notamment lorsqu'elles revêtent un caractère privé, font objet d'un paiement en espèce.

Une véritable politique de promotion de l'investissement se devrait de prendre en charge ces difficultés.

Pour le deuxième levier qui concerne la digitalisation via la plateforme numérique qui parait comme le moyen qui garantira la transparence et en finira avec les pratiques anciennes dont l'octroi du foncier industriel qui été d'une manière anarchique et opaque.

C'est vrai que cette nouvelle loi relative à l'investissement reflète la volonté de l'État de mettre à la disposition des investisseurs un cadre juridique attractif par la configuration de l'ANDI en L'Agence algérienne de promotion d'investissement « AAPI » désormais le seul cadre de prise de décisions sur les dossiers d'investissement, offre un service digitalisé via la plateforme de l'investisseur.

Néanmoins, on regrette que le législateur ne soit pas plus exigeant dans ce domaine, car, il n'existe ni mesure incitant l'agence à déployer le maximum de diligence en la matière, ni les sanctions en cas de non-respect par celle-ci de ses obligations

Pour cela, nous pouvons donner ici quelques recommandations dans le but d'atténuer la contrainte du foncier :

Amélioration de l'offre de terrain par la récupération des actifs fonciers résiduels non utilisés (*actifs dormants*), puis les mettre aux enchères publiques en constituant une base de données à mettre à la disposition des investisseurs ;

\* Accroissement de l'offre foncière par la récupération des terrains octroyés dans le cadre de concession dont le cahier de charges n'a pas été respecté par le promoteur bénéficiaire ;

## — La nouvelle loi relative à l'investissement: Deux leviers majeurs au service des investisseurs

- \* Allègement et assouplissement des procédures d'accès au foncier en révisant la réglementation et le cadre institutionnel ;
- \* Octroi des actifs fonciers par le biais de contrats de concession ou de location, établis sur la base des cahiers de charge ;
- \* Nécessité de développer les mécanismes et les outils de financement adaptés à l'acquisition du foncier, à l'aménagement et à la viabilisation des sites d'implantation ;
- \* Dématérialisation de toutes les procédures liées à l'investissement.
- \* L'accomplissement en ligne de toutes les formalités liées à l'investissement.
- \* Régularisation du foncier industriel au niveau local.
- \* Une véritable politique de promotion de l'investissement se devrait de prendre en charge ces difficultés.

### **Bibliographie**

- 
- <sup>1</sup> - Loi n°22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement, JO n° 50 du 28 juillet 2022 .
  - <sup>2</sup> - Article 2 du décret exécutif n°22-298 du 8 septembre 2022, fixant l'organisation et le fonctionnement de l'agence algérienne de promotion de l'investissement, Jo n°60 du 18 septembre 2022.
  - <sup>3</sup> - Loi N°22-18, op.cit .
  - <sup>4</sup> - Ordonnance n°01-03du 20 aout 2001 relative au développement de l'investissement, JO n° 20 abrogée .
  - <sup>5</sup> - Article 4 du décret exécutif n°22-298, fixant l'organisation et le fonctionnement de l'agence algérienne de promotion de l'investissement, op.cit .
  - <sup>6</sup> - Loi n° 22-18, relative à l'investissement, op.cit.
  - <sup>7</sup> - Décret n°22-298 du 8 septembre 2022, fixant l'organisation et le fonctionnement de l'agence algérienne de promotion de l'investissement, op.cit .
  - <sup>8</sup> - HAROUN Mehdi, *Le regime des investissements en Algerie à la lumiere des conventions Franco Algeriennes* . paris : LITEC .2000, p 465.
  - <sup>9</sup> - HAROUN Mehdi, *Le regime des investissements en Algerie* , p446.
  - <sup>10</sup> - LOUAHEM Redah , *La digitalisation un mecanisme pour l'instauration de la transprence dans la gestion du foncier industriel*. *Revue du droit comparé* , 2022, p. 1052.
  - <sup>11</sup> - BODIN. (L). *La dématérialisation des procedures*. AJDA, 2003 p. 2355.
  - <sup>12</sup> - COTTET. (L). *La dématérialisation des procedures des marches publics* . BJCP, 2005 p. 170.
  - <sup>13</sup> - RICHER Laurent . *Droit des contrats administratifs*. Paris: LJDJ.2016,p248.
  - <sup>14</sup> - LAJOIE(T), *Enchères éleéctoniques inversées : quel choix pour l'acheteur public?* CP-ACCP,2005 p.62.
  - <sup>15</sup> - LOUAHAM Redah, op.cit , p 1065.
  - <sup>16</sup> - Décret exécutif n° 22-298, op.cit.
  - <sup>17</sup> ALLIOUCHE LARADI Bahia. *La communication via les medias sociauxcomme outil du marketing stratégique cas de PME*. *Revue des Sciences commerciales*, 2017, p. 137
  - <sup>18</sup>CHRITIAN Lebart, *Le marketing territorial*. Paris: Presse de Sciences po .2011, p48
  - <sup>19</sup>HATEM Fabrice, *Le marketing territorial , principes,methodes etpratiques*. Paris: EMS Editions, 2007,p68
  - <sup>20</sup>SPERLING, D. *Le marketing des territoires et des collectivités locales*. Toulouse: MIDIA.1995, p18

<sup>21</sup>ZOUAIMIA Rachid , *A la recherche de la securité juridique de l'investissement. RARJ, 2021, p. 636*

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> LOUAHAM Redah, *op.cit, p613*

<sup>24</sup> *Article 20 du décret exécutif n°22-298, op.cit*

<sup>25</sup> *MIPI : Ministère de l'Industrie et de la Promotion de l'Investissement.(Dissoute)*

<sup>26</sup> *SGP/ZI : Société de Gestion des Participants/Zones Industrielles.(Dissoute)*

<sup>27</sup> BENHAMMA Abderrahmane, *Le régime des investissements étrangers en Algérie, Aspects juridiques , thèse pour le doctorat en droit ,université Panthéon ,Sorbonne,2020,p132.*

<sup>28</sup> *KHEBBACHE Khaled, La problematique du foncier industriel et son impact sur la creation des entreprises, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magister En sciences économiques. BEJAIA.2010, p45*

<sup>29</sup> *ZOUAIMIA Rachid , op.cit ,p 651.*

