

Le Foncier Industriel en Algérie

KHOUADJIA Samiha Hanene
Université de Biskra

Résumé:

Le foncier industriel est un obstacle majeur aux multiples Projets d'investissements en raison d'une part, de l'absence de vision d'anticipation. D'autre part, d'un régime juridique et institutionnel instable, incohérent. Suivi par des entorses au principe de juridicité, et d'une gouvernance de nature administrative.

Les mots clefs : foncier industriel –investissement-contrat de concession – contrat de cession -zone industrielle – zone d'activité .

المخلص:

لازال العقار الصناعي يمثل عائقا رئيسيا أمام العديد من المشاريع الاستثمارية، والأسباب متعددة، يمكن حصرها في عدم استقرار النظام القانوني لاستغلال هذا العقار، مساس التنظيمات الداخلية بالمنظومة القانونية للعقار الصناعي، وتضخم الإطار المؤسسي المكلف بتسييره، وكذا تعدد مراكز اتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات، وعدم تطهير ساحة هذا العقار في مجال سندات الملكية وقصور في المنشآت القاعدية .

الكلمات المفتاحية : العقار الصناعي –الاستثمار – المناطق الصناعية – مناطق النشاط – عقد الامتياز – عقد التنازل.

Introduction :

L'Expression du Foncier industriel ou foncier économique utilisé, exclu le foncier Agricole, le foncier nécessaire à l'activité minière , et celui relatif à la recherche et à l'exploitation des hydrocarbures , ceci en raison de leurs vocations , de l'existence d'une législation spéciale qui les régit et de l'existence d'organismes spécialisés qui les gèrent .

Cependant Le Foncier industriel désigne :<< L'ensemble des Terrains se Trouvant dans des zones spécialement aménagés ou en dehors de ces zones, Actifs résiduels des entreprises publique dissoutes et actifs excédentaires des Entreprises Publique Economique en Activité, destinés à être utilisés pour l'exercice d'une activité de production de bien ou de service >>⁽¹⁾.

L'ETAT (et ses démembrements) étant le propriétaire le plus important des terrains et des Actifs à vocation industrielle , à mis en place un dispositif législatif et réglementaire⁽²⁾, permettant aux investisseurs l'utilisation du foncier industriel sans se ruiner. C'est ainsi que l'Etat accorde des concessions moyennant d'un paiement d'une redevance locative annuelle⁽³⁾ et suivant un cahier de charge mettant en œuvre des dispositions exorbitantes du droit commun. La concession permet à son titulaire d'obtenir un permis de construire et de constituer une hypothèque affectant le droit réel immobilier et les constructions à réaliser auprès des organismes de crédit en garantie des prêts accordés pour le financement du projet⁽⁴⁾.

Malgré Ces Dispositions et, L'annonce de création de zones industrielles nouvelle génération à travers tout le pays ,ainsi le déclassement des terres cultivables au profit de ces zones, la question du foncier industriel demeure un goulot d'étranglement critique pour la promotion de l'investissement comme la souligné de nombreux promoteurs nationaux ou étrangers intéressés par notre pays .

Cela semble paradoxale que le foncier figure parmi les contraintes au développement socio – économique dans un pays aussi vaste que l'Algérie. Il suffit ,cependant de rappeler que les espaces urbanisés ou urbanisables ne représentent que 0.4 % de la superficie du territoire national ,sans oublier le projet de développement de nouveaux espaces d'activité .

Sur la base d'une analyse Approfondie et tenant compte des mesures prises par les autorités publique sera établi un constat qui fait ressortir que le foncier industriel et, otage de la politique et,

d'une accumulation historique qui a abouti à une situation de grande complexité de nature à décourager les investisseurs potentiels .

Cet état de chose est le résultat d'un volume important de textes et d'instabilité du cadre juridique ,des entorses au principes de juridicité , une gouvernance de nature administrative , suivi par une situation confuse et complexe qui a conduit à une dilapidation de ce patrimoine.

1-Un Volume important de texte et instabilité du cadre juridique :

La sécurité juridique implique une certaine permanence, une stabilité des situations juridiques dans le temps d'une part, l'adaptation nécessaire ou la flexibilité de la règle juridique d'autre part .Elle doit à travers sa cohérence et son accessibilité , ne pas surprendre excessivement les sujets de droit de leurs pratique , leurs prévisions et leurs attentes , elle doit être ainsi dotée d'une relative permanence ou stabilité ,qui assure aux justiciable une certaines prévisibilité ⁽⁵⁾.

S'agissant du cadre juridique du foncier industriel en Algérie , il ne semble pas répondre aux exigences du principe de sécurité juridique et ce ,en raison du volume important des textes qui à pendant longtemps gérés ce foncier ,entre les lois de finances et, les lois de l'investissements.

Ces textes Adoptés à des intervalles séparés ,ont eu tendance à crée des contradictions ,ce qui est certainement la manière la moins conforme aux traitements de ce genre de dossier et, a engendré l'opacité entourant les modalités d'accès au ressources foncières.

Au premier abord, c'est à la faveur de l'adoption d'un nouveau code des investissements en 1993,que des concessions pourront être consenties sur les terrains relevant du domaines privée de l'Etat aux investisseurs qui accepteraient une prise de risque plus grande en allant s'installer en zones spécifiques⁽⁶⁾.En application de l'article 23 du décret législatif n°93-12 sera édicté le décret exécutif n° 94-322 du 17 octobre 1994⁽⁷⁾auquel est annexé un cahier de charge type relatif à la concession des terrains domaniaux pour la réalisation des investissements en zones spécifiques . Mais très vite l'exception sera érigé en règle après la promulgation du décret législatif 93-18 du 29 décembre 1993 portant loi de finance 1994⁽⁸⁾. Ainsi L'article 117 du même décret dispos que les terrains relevant du domaine privé peuvent être concédés dans le cadre de la concrétisation de la politique nationale. Mieux encore, la même disposition précise que la

concession confère à son titulaire le droit de délivrance de permis de construire et, que la concession pourra être convertie en cession. Ces dispositions seront encore annoncés en 1995⁽⁹⁾ puis en 1997⁽¹⁰⁾ et enfin à la faveur de la loi de finances 2006⁽¹¹⁾.

Par ailleurs, Après des Années d'éparpillement, les autorités ont décidés d'organiser les mesures d'accès aux assiettes foncières nécessaires à l'implantation de projet industriel .C'est l'objet de l'ordonnance 06-11 du 30 Aout 2006 ayant trait à la concession et à la cession des biens fonciers de l'Etat destinés à la réalisation de projet d'investissements⁽¹²⁾. Celle-ci, consacre la formule de concession pour une durée de 20 ans renouvelable convertible en droit de cession, sous réserve de réalisation effective de ces projets d'investissements et de leurs mise en service .

Divers textes d'application adoptés en 2007,ils ont trait aux modalités d'application de l'ordonnance 06-11⁽¹³⁾, à la création d'une Agence d'intermédiation et de régulation foncière⁽¹⁴⁾, à l'organisation et au fonctionnement d'un comité d'assistance à la localisation et la promotion des investissements et la régulation foncière⁽¹⁵⁾, enfin aux conditions et modalités de gestion , de concession et de cession des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes ou excédentaires des entreprises en activités⁽¹⁶⁾. Mais Tout cet arsenal juridique est remis en cause en 2008, l'ordonnance de 2006 est en effet abrogée par l'ordonnance 08-04 du 1^{er} septembre 2008. Le nouveau texte prévoit en son article 1^{er} que : << les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement font l'objet de concession pour une durée minimale de trente trois (33)ans renouvelable et maximale de quatre –vingt –dix(99)ans >>. Le législateur opère ainsi un revirement en abandonnant définitivement la cession ,en faveur de la concession comme unique mécanisme d'octroi du terrain ou Actif. Par contre, les constructions prévus dans le projet d'investissement dument constaté par un certificat de conformité et réalisé sur le terrain concédé sont, la propriété de l'investisseur⁽¹⁷⁾.

Les terrains disponibles relevant du domaine privé de l'Etat sont concédés, à priori aux enchères publiques est exceptionnellement au gré à gré sous certains critères⁽¹⁸⁾. La concession permet à son titulaire d'obtenir un permis de construire et de constituer une hypothèque affectant le droit réel immobilier et les constructions à réaliser auprès des organismes de crédit en garantie des prêts accordés pour le financement du projet. Elle permet aussi la cession des constructions et le droit réel immobilier résultant de la

concession pour la période restante sous réserve de certaines conditions⁽¹⁹⁾.

Moins de trois ans, face aux revendications populaire portées par la jeunesse Algérienne et les révolutions des pays arabes, Le gouvernement a pris des mesures pour diminuer la Grogne populaire⁽²⁰⁾ : Levée de l'état d'urgence, distribution des crédits aux jeunes chômeurs, effacement de la dette des Agriculteurs, satisfaction des revendications salariales de nombreux corps de l'administration, distribution de logements, et introduire des réformes dans la cadre juridique du foncier industriel qui consiste à adoptées la concession de gré à gré comme unique option ,Il y a cependant un danger de clientélisme et de corruption.

Dans le même contexte d'instabilité, Le gouvernement opère un revirement dans la politique destinée à attirer l'investissement étranger après la cession de la branche de Matériaux de construction de Orascom Télécom au profit de Lafarge. La loi de finance complémentaire 2009 introduit dans l'ordonnance relative au développement de l'investissement la règle (49% -51%).Par ailleurs, l'investisseur Etranger désirant s'implanter dans le pays ne peut en aucun cas constituer une société que dans le cadre d'un partenariat locale, sans dépasser (49 % du capital social).Pour assumer le contrôle de la société, l'actionariat national peut être additionné en plusieurs partenaires. Cette règle s'applique également dans le cas d'un investissement de partenariat ou dans les domaines des privatisations des entreprises publiques.

Mais en pratique⁽²¹⁾, on ne voit pas comment l'investisseur peut regrouper cette multitude d'actionnaires locaux de manière à tirer profit de l'éparpillement des 51 % du capital social .

Par ailleurs, l'article 46 de l'ordonnance 10-01 du 26 Aout 2010 portant loi de finance complémentaire 2010 à complété l'ordonnance relative au développement de l'investissement par un article4 quinquies qui prévoit : <<L'ETAT ainsi que les entreprises publique économique disposent d'un droit de préemption sur tout les cessions de participation des actionnaires étrangers ou au profit d'actionnaires étrangers>>. Comme on peut le constaté, cette disposition ne laisse place à aucune ambiguïté : le droit de préemption est susceptible d'être mis en œuvre dès qu'un étranger effectue une opération de cession d'actions ou de parts sociales, soit comme cédant ou comme cessionnaire .

Cependant, les mesures de la loi de finance sont justifiées⁽²²⁾ par les uns- qui considère ces décisions comme allant dans le sens de l'intérêt national Elle serait également le résultat de la mise en veille des négociations d'adhésion à l'OMC ,suite à la demande des pays membres d'augmenter le prix domestique du gaz en Algérie . Tandis que pour les autres, elles sont la preuve que le dirigisme de l'Etat algérien continue de s'exercer sur la régulation économique.

Plus graves encore pour d'autres la souveraineté économique ne serait qu'un prétexte masquant les intérêts particulier des barrons du régime souhaitant être associé, de gré ou de force, aux bénéfices des compagnies étrangères installées en Algérie.

Aussi, une Analyse de La loi de finance complémentaire 2009 consiste à déceler derrière ces mesures d'autre motifs. Il s'agit d'une énième expression du refus de l'ouverture, et de l'absence de réel volonté de réaliser les réformes⁽²³⁾.

Toujours dans le même contexte d'incohérence , l'exécutif a préféré passer la loi de finance 2016⁽²⁴⁾, créant ainsi une grande polémique à propos du maintien de force de plusieurs dispositions .Il s'agit de l'article 55,qui introduit un assouplissement dans le mode de financement nécessaire à la réalisation des investissements étrangers directs ou en partenariat , à l'exception de la constitution du capital, en prévoyant la possibilité du recours aux financements extérieurs, pour la réalisation des investissements stratégiques ,au cas par cas, après autorisation du gouvernement. Plus grave encore, il y'a l'article 62 qui dévoile une ambition de brader le patrimoine public. Désormais les entreprises publiques économiques sont autorisées à céder 66% de leur capital au privé national résident qui peut détenir ces parts pendant cinq ans avec possibilité d'acheter le reste des actions (34%) sous réserve d'avoir l'Aval du conseil des participations de l'Etat (CPE).Cet article n'a pas levé toutes les ambiguïtés autours des entreprises stratégiques, sont elles concernés par la privatisation sachant que c'est le gouvernement qui décide enfin de compte, qu'elle entreprise est stratégique et qu'elle autre ne l'est pas. Enfin , il faut souligné le bilan décevant des privatisations passées, mais la situation risque de perdurer tant aucun cadre réglementaire n'est fixé dans la nouvelle loi (article 62 de la loi de finance) .Afïn d'éviter de revivre les conséquence désastreuse du passé ,il est impératif de clarifier les choses pour que le processus de privatisation ne vire pas au dilapidation des actifs publics .

On en arrive ainsi à une situation de grande instabilité et d'ambiguïté de nature à décourager les investisseurs potentiels qui apportent une valeur ajoutées au pays sur le point économique. La Réussite du processus de privatisation doit être accompagnée par le respect d'un certain nombre de règles en l'occurrence, une bonne gouvernance, la transparence ,la rapidité et l'homogénéité dans les décisions .

2- Des Entorses aux principes de juridicité :

Il est admis que les mesures d'ordre intérieur, qui prennent la forme de circulaire ou d'instruction, sont des communications par lesquelles un supérieur hiérarchique entend faire connaître à ses subordonnés ses intentions quant à l'exécution du service ,si elles s'imposent aux agents subalternes ,les mesures d'ordre intérieur ne peuvent modifier les situations juridiques qu'il tiennent de la loi⁽²⁵⁾. Tel n'est pas le cas dans le foncier industriel ou des instructions et communications entravent ce principe ,alors que leurs objets consistent à priori à expliquer le domaine d'intervention et d'application des textes en vigueur .On peut citer l'exemple de l'instruction 921 du 19/01/2008 émanant du ministère des finances qui précise que le télégramme n°347 du 03/11/2007 du premier ministre doit être respecté concernant l'arrêt des opérations de concession convertible en cession, même si les dossiers ont connus une avancée(prix payée, contrats signés), car probablement les dispositions de l'ordonnance 06-11 du 30 Aout 2006 seront abrogés. De telles dispositions violent manifestement les dispositions d'un texte à caractère législatif est entravent le principe de non rétroactivité.

3-Une Gouvernance de Nature Administrative :

Dans notre pays, si les options de liberté économique étaient affirmées, l'option doctrinale ne s'est pas traduite en une stratégie opérationnelle. Cela s'est traduit sur le plan de la gouvernance du foncier industriel à une approche discontinue , essentiellement de nature administrative .L'exemple en est, l'intervention sans grande coordination d'une multitude d'organismes publics de nature institutionnelles différente .On citera :

-Le conseil des ministres, CNI, CPE sans oublier différent ministère de l'industrie, et de l'intérieur, La direction générale des domaines.

- Quatre SGP régionales (SGP/ZI) réunissant 48 sociétés de gestion immobilière (SGI) créées à partir de l'ancien établissement de gestion des zones industrielle (EGZI).

-Une SGP GENEST regroupant 12 EPE, centre d'étude et de réalisation en urbanisme (dites URBA) issue de la restructuration en 1983 du centre National d'étude et de réalisation en urbanisme (CNERU).

-48 Agence de wilaya de gestion et de régulation foncière .

- Les entreprises réalisant des cessions d'actifs à titre isolé.

- Les walis, et les président des APC.

- ANDI, CALPI⁽²⁶⁾ . Enfin le CALPIREF et l'ANIREF, mais cette dernière n'a jamais eu de réel pouvoir de gestion du portefeuille foncier.

Ce nombre impressionnant d'opérateurs publics ,allié à la position du monopole de l'Etat ,n'a pas permis une véritable mutation du comportement de ces derniers, bien que la plupart soient des entreprises à caractère commercial soumises dans leurs relations avec les tiers aux règles de droit privé ,cela à fini par reproduire les anciens schéma de gestion du foncier caractérisé par un mode administratif d'allocation des ressources foncières .

Pour simplifier le système de gestion, il a été établi dans la loi de Finance 2013⁽²⁷⁾des dispositions restructurant le système. Les décisions d'attribution des lots devant retourner au wali sur proposition du comité d'assistance à la localisation et la promotion des investissement et la régulation foncière(Calpiref) .

Après la promulgation de la loi de finances complémentaire de 2015⁽²⁸⁾, L'attribution du foncier industriel ne sera plus soumise au (Calpiref). Désormais, ce foncier sera à la charge des walis sur proposition du directeur de wilaya en charge de l'investissement agissant ,chaque fois que de besoin, en relation avec les directeurs de wilaya des secteurs concernés , pour les terrains relevant du domaine privée de l'Etat , des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes ,des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques ,ainsi que des terrains relevant des zones industriels et des zone d'activité .

Ces dernières mesures, traduisent la volonté de l'Etat de gardé l'emprise sur le foncier industriel. Le système de décision en est la parfaite illustration.

4-La situation juridique des Assiettes foncières et des Actifs destinées à la réalisation des projets industriel :

La situation de certaines Zones industrielle et Zones d'activité n'est pas régularisée et d'autre ne sont même dotées de permis de lotir .Cet état de fait se répercute souvent sur les attributaires et les

investisseurs .Crées , pour certaines sur des terrains de statut privée , elle demeurent pour la plupart non régularisé à ce jours , le transfert de propriété au nom de la commune n'ayant pu se concrétiser pour Non respect de procédures.

En ce qui concerne les Actifs des entreprises publiques, ils ont hérités d'un patrimoine foncier industriel et immobilier important, dont Principalement des biens nationalisés de divers nature⁽²⁹⁾, sans clarifier leurs situations juridiques. Ainsi, le transfert de propriété au cours des différentes restructurations n'a eu lieu qu'en de rare occasions⁽³⁰⁾.Ce qui conduit Aujourd'hui à ne pas justifier de la propriété de leurs patrimoines foncier, et a causer plusieurs blocage dans le processus de privatisation des entreprises ,ainsi au niveau de l'optimisation des Actifs Résiduels appartenant à des entreprises publiques dissoutes, et des actifs excédentaires des entreprises en Activité .A titre d'exemple dans le cadre de cession d'actifs au salariés ,malgré la création d'une association de défense des intérêts des salariés repreneurs(Astra)⁽³¹⁾seulement deux sociétés ont pu obtenir les titres de propriété des actifs acquis⁽³²⁾.

Pour répondre à la contrainte de l'accès au foncier destinés à l'investissement industriel, l'article 76 de la loi de finances complémentaires de 2015⁽³³⁾ a institué une pénalité financières de (3%)applicables en cas de non exploitation prolongés pendant une période supérieure à trois (3)ans à compter de la date de délivrance d'attribution du terrain. Malheureusement, cette disposition concerne les terrains, d'origine publique, ayant fait l'objet de cession par l'Etat et les organismes et établissement publics. Quant aux terrains ayant fait l'objet de concession , les clauses des cahiers de charges sont appliquées en cas d'inexploitation prolongées .

4-Effet rédhibitoire de la situation des Terrains :

En dehors du fait que la localisation de l'offre ne correspond pas forcément à celle de la demande ,ni à la nature de l'activité envisagée, l'état de certaines zones a tendance à décourager l'investisseur. A cet égard, la majorité des zones industrielles et des Zone d'activité souffrent d'un manque d'entretien qui à conduit à de multiples dépréciations et dégradations. Certaines d'entre elles n'ayant pas fait d'étude adéquate, notamment dans les communes pauvres, sont restée pratiquement vides.

5-Pour ce qui est des zones industrielles Nouvelles génération :

Annoncé par le Conseil de participation de l'Etat ,la partie n'est pas encore gagnée ,leurs localisations sur Le tançons Est -Ouest loin des pôles de développement et des Chefs lieu de wilaya représentent un handicaps réel. Mais les autorités ne mise pas sur les moyens oubliant qu'il faut une rationalisation de la gestion d'une ressource non renouvelable surtout que , les autorités puisent dans le foncier agricole. Au moment ou d'autre pays exploitent les possibilités d'acquérir des Terres cultivables sous d'autres cieux pour assurer la sécurité alimentaire des futures générations.

6- Attribution occulte du foncier industriel :

Si on devait aborder le dossier du foncier industriel, on retiendra deux éléments essentiels, d'abord il y'a le foncier détenu par les banques grâce au recouvrement des créances non payées de certains opérateurs .Donc la banque récupère des locaux et des terrains, jusque-là c'est la logique des choses .Mais ce qui n'est pas logique est que la banque ne remet pas en circuit ce portefeuille. Pire encore l'entreprise de production de boisson à Annaba (ex Bejaia) hypothéquées située dans la wilaya de Annaba était l'objet d'une opération douteuse⁽³⁴⁾,et cela Malgré la réglementation en vigueur qui prévoit la vente aux enchères pour que la banque puisse récupérer ces dettes et lever l'hypothèques .

Deuxième élément, les entreprises publiques étaient dotées de grande superficie qui se chiffraient en centaines d'Hectares, considérer comme Actif excédentaire, le décret exécutif 09-153 du 02 Mai 2009 a prévu des dispositions⁽³⁵⁾ pour récupérer ces actifs par l'Etat. Malheureusement, c'est passé à l'attrape hormis quelques opérations⁽³⁶⁾.

Conclusion :

Deux décennies se sont écoulées sans que de réelles avancées ne soient enregistrées.la mauvaise gestion se traduit par l'émergence d'un marché multipolaire et de la démultiplication des structures de gestion foncière. Ceci conforte l'avis selon lequel le problème du foncier est purement politique et indétectable de la nature du système de pouvoir en place.

Plusieurs propositions peuvent être annoncées :

1- Adopter une politique foncière à long terme, claire et cohérente loin de la versatilité de la législation , suivi d'une visibilité d'un point de vu politique et juridique ,surtout le respect du principe de

juridicité qui rapproche les pays, de l'Etat de droit et de la bonne gouvernance .

2- Contrairement a quelques arguments, Garder la concession comme mode d'attribution des assiettes foncières, avec des clauses de destination figurant dans les cahiers de charge, pour répondre à la spéculation.

3-Définir le mode de concession de gré à gré comme mode exceptionnel selon des critères bien défini, tout en Rendant publiques toutes les décisions d'attribution de concessions de terrains industriels (les prix des concessions, les termes du contrat, etc.).

4-Limiter les prérogatives du wali concernant Les décisions d'attribution des lots industriels en assurant, la participation de L'ANIREF et des membres de la société civil, à nombre égal, avec les membres des administrations publique ,tout en assurant la transparence des décisions et des conditions d'attribution.

5-L'administration doit utiliser sont pouvoir réglementaire pour contrôler l'utilisation des sols par les promoteurs, à des fins industriels.

6-Accélérer le recensement et la régularisation juridique et administrative de tous les actifs industriels (terrains et bâtis).

7-Règlement de la situation juridique des lots de terrains en désamorçant la situation conflictuelle entre les droits des anciens propriétaires et les éventuels investisseurs du foncier .

8- Récupération de potentiel foncier non exploité par les pseudo-investisseurs au niveau des zones, et l'enregistrement de ce dernier en tant que patrimoine privé de l'Etat.

9- L'instauration d'un bon climat des affaires or, l'investisseur est rétif à la bureaucratie et à l'excès de la réglementation .de même qu'il est sensible à la présence d'un Etat de droit qui prémunirait les promoteurs contre les injustices et les dépassements.

10-Concernant la collecte des quottes –parts que doivent verser les promoteurs, il est opportun de rattacher celle –ci aux redevances d'électricité et de consommation d'eau à l'effet d'obliger ces même promoteurs à s'en acquitter.

11-Lutter contre l'économie informelle, or l'investisseurs potentiels considèrent comme inopportun, voir imprudent de s'aventurer sur le terrain.

Notes de Fin :

1. République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de la participation et promotion de l'investissement, Note N°533 intitulée le Cadre d' Emergence du Marché Foncier, Mai 2006,page 03.
2. Ordonnance 08-04 du 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privée de L' Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement ,JORA 49 de 03 septembre 2008 abrogée et complétée.
3. l'Article 09 de l'ordonnance 08-04 du 1er septembre 2008, introduit des abattements sur le montant de la redevance locative annuelle. La redevance annuelle, fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans.
4. Article 11 de l'Ordonnance 08-04 sus citée.
5. Rachid Zouaimia,réflexion sur la sécurité juridique de l'investissement étranger en Algérie , revue critique ,n°02,université de Mouloud Mammeri Tizi ousou , Année2009, page 17 .
6. Zones à promouvoir et zones d'expansion économique.
7. JORA n°67du 19 octobre 1994.
8. JORA n°88 du 30 décembre 1993.
9. Article 148 de l'ordonnance 95/27 du 31 décembre 1995 portant loi de finance de 1996 (jora 82 du 31 décembre 1995)
10. Article 51 de la loi 97/02 du 31 décembre 1997 portant loi de finance de 1998 (Jora 89 du 31 décembre 1997).
11. La loi 05-16 du 31 décembre 2005 (Jora 85 du 31 décembre 2005).
12. JORA 53 du 30 Aout 2006.
13. Décret exécutif n°07-121 du 23 Avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance 06-11 du 30/08/2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrain relevant du domaine privée de l'Etat, JORA n°27 du 25 avril 2007.
14. Décret exécutif n°07-119 du 23 AVRIL 2007 PORTANT Création De L'Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts, JORA n°27 du 25 avril 2007.

15. Décret exécutif n°07-120 du 23 AVRIL 2007 PORTANT organisation, composition et fonctionnement d'un comité d'assistance à la localisation et la promotion des investissements et la régulation foncière, JORA n°27 du 25 avril 2007.
16. Décret exécutif n°07-122 du 23 Avril 2007 fixant les conditions et modalité de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publique économique et des actifs disponibles au niveau de zones industrielles en activités, JORA n°27 du 25 avril 2007.
17. l'Article 18 du décret exécutif 09-152 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la Réalisation de projets d'investissement.
18. Art. 14 décret exécutif 09-152 correspondant au 2 mai 2009.
19. Réalisation des constructions prévue et leurs mise en service ainsi, portées Les transactions éventuelles portant sur le droit de concession, obligatoirement et sous peine d'annulation, à la connaissance de l'administration des domaines.
20. Addi LA HOUARI, le régime Algérien Après les révoltes arabes, revues mouvements, N°66, été 2011, page 95.
21. Nouredine Terki , l'investissement direct étranger et le retour au protectionnisme ,Revue Algérienne des sciences juridique Economique et politique , N°01/2012 , Mars 2012 ,p11.
22. Mihoub Mezouaghi et Fatiha Talahit, les paradoxes de la souveraineté économique en Algérie ,Revue confluences Méditerranée , numéro 71, Automne 2009 , page 17-18 .
23. ibid , page 18.
24. la loi 15-18 correspondant au 30 décembre 2015 portant loi de finance 2016 (Jora 72 du 31 décembre 2015).
25. Rachid Zouaimia , op cit , page 18 .
26. Créé par l'instruction interministérielle du 15/05/1994 pour réunir en un seul lieu l'ensemble des demandes exprimés et procédé à l'attribution des lots en dehors des espaces spécialement aménagés.
27. Loi 12-12 du 30 décembre 2012 concernant la loi 2013 (JORA N°72).
28. Loi 15-01 du 23 juillet 2015 portant loi de finances complémentaire pour 2015 (JORA, N°40 du 23 juillet 2015).

29. Nacer Eddine Sadi , la privatisation des entreprises publique en Algérie , OPU, Année 2009,p 191.
30. République Algérienne Démocratique et populaire ,conseil national économique et social, commission perspectives de développement économique et social , rapport sur la configuration du foncier en Algérie une contrainte au développement économique , 24 eme session plénière , page 38.
31. Association des sociétés de travailleurs repreneurs d'actifs .
32. Nacer Eddine sadi , op cit ,p 191.
33. JORA,N°40 du 23 juillet 2015.
34. M.F .Gaidi , les prédateurs se partagent le foncier d'entreprises publiques , le quotidien El Watan , dimanche 14juillet 2013 , page 09.
35. les Articles 08 -09-10-11-12 du décret exécutif 09-153 du 02 Mai 2009 fixant les conditions et les modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises Autonomes et non Autonomes dissoutes et des Actifs excédentaires des entreprises publiques économiques,(jordap n°27 du 06 Mai 2009).
36. S.S ,les dessous du foncier industriel Entrave l'investissement :l'acquisition occulte de terrains :l'autre rente ,supplément Economie , le quotidien liberté , Mercredi 28 Mai 2014 , p 12.