

Les avantages du régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie

Mokeddem Allal

maitre de conférences, université Alger 3, mokeddem.allal@yahoo.fr

Date de réception: 01/06/2024 ; Date de révision: 03/09/2024 ; Date d'acceptation: 06/08/2024

Abstract:

The tourism sector is considered one of the cornerstones of a country's development, requiring a legal and regulatory arsenal in tune with the objectives expected by the public authorities. Of course Algeria seeks to optimize to exploit its legal heritage of tourist real estate in order to be inspired to boost this key sector.

Keywords : legal regime, tourist real estate, advantages.

Résumé :

Le secteur touristique est considéré comme l'une des pierres angulaires du développement d'un pays, nécessitant un arsenal juridique et réglementaire au même diapason des objectifs escomptés par les pouvoirs publics. Bien entendu l'Algérie cherche à optimiser pour exploiter son patrimoine juridique de l'immobilier touristique afin de s'inspirer pour booster ce secteur névralgique.

Mots clés : régime juridique, l'immobilier touristique, avantages.

1. Introduction :

Le développement du tourisme en Algérie est essentiel pour stimuler la croissance économique, créer des emplois et promouvoir le patrimoine culturel et naturel du pays. Un régime juridique favorable à l'immobilier touristique joue un rôle crucial dans ce processus. Dans cette communication, nous explorerons les avantages du régime juridique de l'immobilier touristique dans le développement du tourisme en Algérie.

2. Un aperçu sur le l'immobilier touristique en Algérie

L'immobilier touristique en Algérie est un secteur en développement qui présente un potentiel considérable. Le pays possède une grande diversité géographique et des attraits touristiques tels que des plages magnifiques, des sites archéologiques et des paysages désertiques impressionnants Abada et Foura (2019).

Cependant, il convient de noter que l'industrie touristique en Algérie n'est pas aussi développée que dans d'autres pays de la région. Des efforts ont été déployés ces dernières années pour promouvoir le tourisme et attirer les investissements dans le secteur immobilier touristique Hamitouche et Laliem (2019).

Le gouvernement algérien a mis en place des mesures visant à faciliter les investissements étrangers dans l'immobilier touristique. Des incitations fiscales et des facilités administratives sont offertes aux investisseurs qui souhaitent développer des projets touristiques tels que des hôtels, des resorts et des complexes résidentiels.

Certaines régions en Algérie, notamment la côte méditerranéenne, le sud du pays et les zones montagneuses, sont considérées comme des destinations touristiques prometteuses. Des projets de développement sont en cours dans ces régions pour améliorer les infrastructures touristiques et créer des opportunités d'investissement dans l'immobilier.

Cependant, des défis subsistent dans le développement de l'immobilier touristique en Algérie. Certains obstacles comprennent la complexité administrative, la lenteur des procédures, les difficultés liées à l'obtention de financements et les problèmes liés à la sécurité. Ces facteurs peuvent freiner les investissements étrangers et le développement du secteur.

Malgré ces défis, l'Algérie reste un pays avec un grand potentiel touristique, offrant des opportunités intéressantes pour les investisseurs dans l'immobilier touristique. Avec une amélioration continue de l'environnement des affaires et une promotion active du tourisme, le secteur immobilier touristique en Algérie pourrait connaître une croissance significative à l'avenir.



3. Un aperçu sur le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie

Le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie est principalement régi par la loi n° 08-09 du 25 février 2008 relative au développement de l'investissement, ainsi que par d'autres textes législatifs et réglementaires pertinents.

L'immobilier touristique en Algérie est considéré comme une activité économique spécifique, visant à promouvoir le tourisme dans le pays. Il englobe des projets tels que les hôtels, les résidences touristiques, les villages de vacances et les complexes touristiques.

Pour développer un projet immobilier touristique en Algérie, il est nécessaire d'obtenir une autorisation d'investissement délivrée par l'Autorité nationale de développement de l'investissement (ANDI). Cette autorisation permet de bénéficier de certains avantages et facilités, tels que des incitations fiscales et douanières.

Selon Nabila et al (2020) la loi algérienne impose également certaines conditions et critères pour les investissements dans l'immobilier touristique. Par exemple, le projet doit répondre aux normes et standards de qualité et de sécurité définis par les autorités compétentes. De plus, il est généralement exigé que le projet contribue au développement économique et social de la région où il est implanté.

En ce qui concerne la propriété foncière, la loi algérienne interdit aux étrangers d'acquérir la pleine propriété de biens immobiliers en Algérie. Cependant, ils peuvent obtenir des droits d'usage ou de jouissance sur les biens immobiliers destinés à des activités touristiques, en vertu d'un contrat de location ou d'un bail emphytéotique d'une durée maximale de 40 ans, renouvelable une fois pour une durée de 20 ans (Journal officielle Algérie, 2022).

Il convient de noter que les lois et les réglementations en matière d'immobilier touristique en Algérie peuvent évoluer avec le temps. Par conséquent, il est important de consulter les textes juridiques et de se référer aux autorités compétentes pour obtenir les informations les plus récentes et



précises concernant le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie.

4. Les avantages du régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie :

Le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie offre plusieurs avantages pour le développement du tourisme dans le pays. Voici un cadre théorique qui explique certains de ces avantages : (Ministère de tourisme en Algérie ; 2023)

- Stimuler l'investissement :

Le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie peut offrir des incitations et des garanties aux investisseurs nationaux et étrangers. Cela peut encourager l'investissement dans le secteur du tourisme, ce qui permettrait de développer de nouvelles infrastructures touristiques, telles que des hôtels, des stations balnéaires, des parcs thématiques, etc. Cela créerait des emplois et stimulerait l'économie locale.

- Accroître l'offre d'hébergement :

En facilitant la construction et l'exploitation d'établissements d'hébergement touristique, le régime juridique de l'immobilier touristique peut contribuer à accroître l'offre d'hébergement en Algérie. Cela permettrait d'attirer un plus grand nombre de touristes et de répondre à la demande croissante en matière d'hébergement.

- Favoriser la diversification du tourisme :

Le développement de l'immobilier touristique peut encourager la diversification de l'offre touristique en Algérie. En permettant la construction de différentes infrastructures, telles que des complexes hôteliers, des villages touristiques, des spas, des terrains de golf, etc., le régime juridique de l'immobilier touristique peut créer des expériences touristiques variées. Cela peut attirer différents segments de touristes, tels que les amateurs de plage, les amateurs de culture, les amateurs de sports, etc., contribuant ainsi à diversifier l'économie du tourisme en Algérie.



- Favoriser le développement régional :

Le régime juridique de l'immobilier touristique peut être conçu de manière à promouvoir le développement régional en Algérie. En encourageant la construction d'infrastructures touristiques dans des régions moins développées sur le plan touristique, le régime juridique peut contribuer à réduire les déséquilibres régionaux et à attirer les touristes vers de nouvelles destinations. Cela pourrait également stimuler le développement économique local, en créant des emplois et en favorisant la croissance des petites et moyennes entreprises.

- Renforcer la compétitivité internationale :

En adoptant un régime juridique favorable à l'immobilier touristique, l'Algérie peut renforcer sa compétitivité sur la scène internationale. Cela peut attirer des investissements étrangers, favoriser la coopération avec des entreprises internationales du secteur du tourisme et attirer davantage de touristes étrangers. En développant une infrastructure touristique de qualité et en offrant des services attrayants, l'Algérie peut se positionner comme une destination touristique compétitive, ce qui aurait des retombées positives sur l'économie du pays.

Il convient de noter que ce cadre théorique suppose l'existence d'un régime juridique favorable à l'immobilier touristique en Algérie. La mise en place de mesures concrètes et efficaces est essentielle pour réaliser les avantages potentiels énoncés

- Encouragement de l'investissement:

Un régime juridique solide pour l'immobilier touristique en Algérie offre des incitations à l'investissement, tant pour les investisseurs nationaux qu'étrangers. Des politiques telles que des avantages fiscaux, des facilités financières et une simplification des procédures administratives encouragent les investisseurs à développer des projets touristiques dans le pays. Cela permet d'attirer des capitaux importants qui favorisent la construction d'infrastructures touristiques modernes et attractives.



- Création d'emplois et développement économique:

Le secteur de l'immobilier touristique est un moteur de création d'emplois et de développement économique en Algérie. L'investissement dans des projets tels que la construction d'hôtels, de complexes touristiques et de résidences de vacances génère des opportunités d'emploi dans les domaines de la construction, de l'hôtellerie, de la restauration, des services touristiques et bien d'autres. Cela contribue à réduire le chômage et à stimuler l'activité économique dans les régions touristiques du pays.

- Promotion du tourisme durable:

Un régime juridique de l'immobilier touristique bien conçu en Algérie peut promouvoir le tourisme durable. En intégrant des mesures visant à préserver l'environnement, à encourager les pratiques durables et à protéger les sites naturels et culturels, le pays peut attirer les touristes qui sont sensibles à ces enjeux. Cela renforce la réputation de l'Algérie en tant que destination touristique respectueuse de l'environnement et favorise un développement touristique à long terme.

- Amélioration des infrastructures touristiques:

Le régime juridique de l'immobilier touristique favorise la modernisation et l'amélioration des infrastructures touristiques en Algérie. Les incitations offertes aux investisseurs encouragent la construction de nouveaux hôtels, de centres de villégiature, de parcs thématiques et d'autres installations touristiques de haute qualité. Cela permet d'améliorer l'expérience des visiteurs et d'attirer un plus grand nombre de touristes, renforçant ainsi l'économie du secteur.

- Renforcement de l'image de marque touristique de l'Algérie:

Un régime juridique favorable à l'immobilier touristique contribue à renforcer l'image de marque touristique de l'Algérie. Lorsque des normes de qualité élevées sont respectées dans la construction et la gestion des hébergements touristiques, les visiteurs bénéficient d'une expérience positive, ce qui les incite à recommander le pays à d'autres voyages.



5. Les avantages du régime juridique de l'immobilier touristique par région en Algérie

Le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie présente plusieurs avantages par région. Voici quelques-uns des avantages potentiels selon les régions : Djeghri et al (2020)

Côte méditerranéenne : La côte méditerranéenne de l'Algérie, avec ses belles plages et ses stations balnéaires attractives, offre un fort potentiel pour le développement de l'immobilier touristique. Les avantages de cette région comprennent un climat agréable, des paysages pittoresques, une proximité avec l'Europe, et des opportunités de développement de complexes hôteliers, de résidences de vacances et de centres de villégiature.

Sahara : Les régions désertiques du Sahara en Algérie peuvent également offrir des avantages uniques pour l'immobilier touristique. Le désert attire les amateurs de tourisme d'aventure, de trekking et de désert, offrant ainsi des possibilités de développement d'éco-lodges, de campements et d'expériences touristiques uniques. De plus, les régions sahariennes abritent également des oasis et des sites historiques, offrant un potentiel de développement touristique. Bouroubi et Debache,(2020).

Hauts plateaux : Les régions des hauts plateaux de l'Algérie présentent un climat plus tempéré et des paysages montagneux. Ces régions peuvent être attrayantes pour les touristes intéressés par la randonnée, l'écotourisme et la découverte de la culture berbère. Les avantages potentiels incluent la possibilité de développer des gîtes touristiques, des auberges et des activités de tourisme rural.

Régions historiques et culturelles : L'Algérie regorge de sites historiques et culturels, tels que les ruines romaines de Tipaza, Djemila, et Timgad, ainsi que les villes historiques d'Alger, Constantine et Oran. Ces régions offrent des opportunités pour le développement de l'immobilier touristique axé sur le patrimoine, comme la rénovation de bâtiments historiques pour en faire des hôtels de charme, des musées, des centres d'interprétation, etc.

Il convient de noter que le régime juridique de l'immobilier touristique peut varier en fonction de la région en Algérie. Il est important de se familiariser avec les lois et réglementations spécifiques à chaque région, ainsi qu'avec



les politiques de développement touristique mises en place par les autorités locales.

6. Conclusion :

Le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie offre plusieurs avantages qui favorisent le développement de ce secteur clé de l'économie. Voici une conclusion détaillée sur les avantages de ce régime :

Tout d'abord, le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie offre des incitations financières attrayantes pour les investisseurs. Des mesures telles que des allègements fiscaux, des subventions et des facilités de crédit sont mises en place pour encourager les investissements dans ce secteur. Ces incitations permettent d'attirer des investisseurs nationaux et étrangers, favorisant ainsi la croissance et le développement de l'industrie touristique.

Ensuite, le régime juridique garantit la sécurité des investissements immobiliers touristiques. Des lois et des réglementations claires sont mises en place pour protéger les droits des investisseurs et assurer la stabilité juridique. Cela donne aux investisseurs la confiance nécessaire pour investir dans des projets immobiliers touristiques à long terme, sachant que leurs droits seront protégés.

De plus, le régime juridique favorise la promotion du tourisme et encourage la diversification de l'offre touristique en Algérie. Il prévoit des mesures visant à faciliter la construction et la gestion d'établissements touristiques tels que les hôtels, les complexes touristiques et les résidences de tourisme. Cela permet de développer une infrastructure touristique solide et diversifiée, capable d'accueillir un large éventail de touristes et de répondre à leurs besoins.

Un autre avantage important est la création d'emplois et le développement économique local. L'immobilier touristique génère des emplois dans divers secteurs, tels que la construction, l'entretien, les services hôteliers et la restauration. Cela contribue à réduire le chômage et à stimuler l'activité



économique au niveau local, en particulier dans les régions touristiques où ces projets sont développés.

Enfin, le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie encourage la durabilité et la préservation de l'environnement. Des normes strictes en matière de construction et de gestion durable sont mises en place pour minimiser l'impact environnemental des projets immobiliers touristiques. Cela favorise le développement d'un tourisme responsable et respectueux de l'environnement, ce qui est de plus en plus apprécié par les touristes du monde entier.

En conclusion, le régime juridique de l'immobilier touristique en Algérie présente de nombreux avantages qui contribuent au développement de l'industrie touristique. Les incitations financières, la sécurité des investissements, la promotion du tourisme, la création d'emplois et le développement durable sont autant d'éléments positifs qui favorisent l'investissement et la croissance de ce secteur vital pour l'économie du pays. Il est essentiel de continuer à améliorer et à adapter ce régime afin de maximiser ses avantages et de stimuler davantage le développement de l'immobilier touristique en Algérie.

7. Références bibliographique :

- Abada, R. E. A., & Foura, S. (2019). Le tourisme en Algérie un choix ou une évidence?. *International Journal of Human Settlements*, 3(2), 3-17.
- Bouroubi, H., & Debache, S. (2020). Le patrimoine dans la politique du tourisme en Algérie.
- Djeghri, B., Kasri, M. A., & Hazerchi, T. (2020, October). Evolution du tourisme saharien algérien et contraintes freinant son essor. In *سبل بناء وتعزيز الاقتصاد السياحي في الجزائر كبديل استراتيجي من بدائل التنمية المستدامة*.
- Hamitouche, Y., & Laliem, M. (2019). Les déterminants de l'intention entrepreneuriale dans le secteur touristique en Algérie Cas de la wilaya de Tizi-Ouzou (Doctoral dissertation, Université Mouloud Mammeri).
- Journal officielle Algérie, [Accès sur, Mars 2023], Disponible sur: <https://www.mf.gov.dz/images/pdf/loidefinancecomplementaire/F2022089.pdf>
- Ministère de tourisme en Algérie, [Accès sur, Mars 2023], Disponible sur: <https://alger.mta.gov.dz/fr/comment-investir/investissement/>



- Nabila, M., Salima, B., & Yazid, T. Une Etude D'évaluation Des Contraintes Du Secteur Du Tourisme En Algérie An Evaluation Study of Constraints for the Tourism sector In Algeria. Journal of Advanced Economic Research ISSN, 5(01), 2020.

