



Investir dans le tourisme

Accès au foncier

Avantages

Accès au financement

Textes réglementaires

Adresses et liens utiles



INVESTIR DANS LE TOURISME

G U I D E P R A T I Q U E

Le tourisme, un impératif national d'avenir...



Le développement du tourisme est consacré par le Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique **SDAT** qui vise une « mise en tourisme » de l'Algérie à l'horizon 2030.

Cette politique repose sur cinq (5) dynamiques essentielles, bases de la nouvelle stratégie d'aménagement touristique à l'horizon 2030, à savoir :

Dynamiques 1 : Le plan Destination Algérie

Dynamiques 2 : Les Pôles Touristiques d'Excellence (**POT**) : vitrines symboles émergentes de la nouvelle destination Algérie

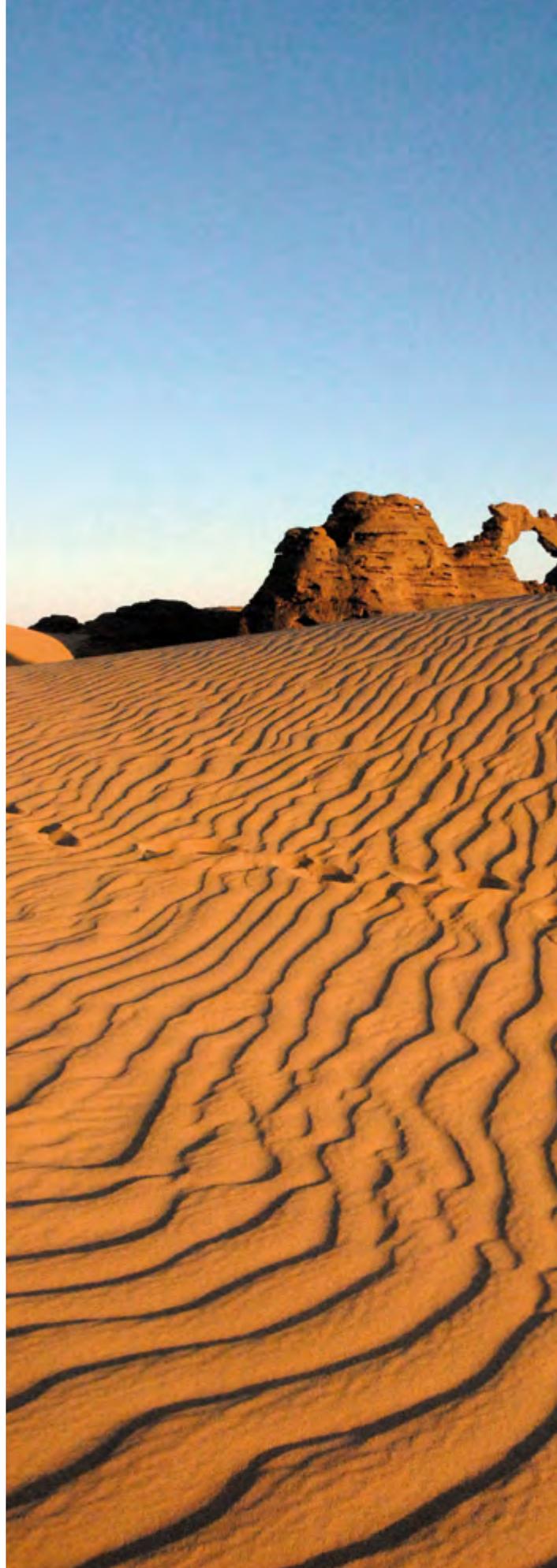
Dynamiques 3 : Le Plan Qualité Tourisme : "le **PQT**"

Dynamiques 4 : Le Plan Partenariat public-privé

Dynamiques 5 : Le Plan de financement

L'objectif final tend vers l'élévation du tourisme au rang de véritable industrie générant des postes d'emploi et des richesses nationales, notamment par le développement de l'investissement, pierre angulaire de la stratégie touristique nationale.

C'est dans cette optique que le présent guide pratique a été élaboré pour permettre à tout porteur de projet de cerner, avec le maximum de précision, les différentes séquences jalonnant le parcours de maturation d'une intention d'investissement jusqu'à sa concrétisation en un projet touristique.



Qui peut investir dans l'hôtellerie et le tourisme ?

Toute personne physique ou morale, résidente ou non résidente, peut obtenir l'accord par les services compétents du ministère chargé du tourisme pour la réalisation d'un projet touristique neuf ou la modification, l'aménagement ou la démolition d'un établissement hôtelier déjà existant.

Quels types d'investissement ?

L'investissement, au sens de la loi 99-01 du 6 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie, concerne les établissements hôteliers, les complexes touristiques et les stations thermales.

Quelles sont les procédures administratives pour la réalisation d'un projet touristique ?

Le promoteur doit déposer auprès de la Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la wilaya d'implantation du projet un dossier d'approbation des plans hôteliers comprenant :

- Un acte légal de propriété ou de jouissance de l'assiette sur laquelle devra être érigé l'établissement hôtelier
- Un certificat d'urbanisme de l'assiette sur laquelle devra être érigé l'établissement hôtelier

Des pièces graphiques :

- un plan de situation à l'échelle 1/2000e précisant l'environnement et les voies d'accès,
- un relevé topographique du terrain à l'échelle 1/500e ou 1/1000e,
- une coupe orthogonale du terrain par rapport à la mer pour les établissements hôteliers situés en front de mer,
- un plan de masse à l'échelle 1/500e,
- un plan de chaque niveau à l'échelle 1/200e ou 1/100e,
- les façades à l'échelle 1/200e.

Des pièces écrites :

- Un formulaire de demande d'approbation des plans du projet hôtelier, signé par le porteur du projet, à télécharger sur le site web du ministère du Tourisme et de l'Artisanat : www.mta.gov.dz, ou à retirer au niveau de la Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la wilaya d'implantation du projet.
- Un rapport de l'architecte comprenant la description du terrain et des bâtiments, l'indication de chaque local, la justification du choix architectural et une notice de sécurité relative aux prescriptions de sécurité prévues par la réglementation applicables contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.
- Un rapport estimatif du coût du projet (construction et équipements)
- Un rapport fournissant les indications sur la catégorie de classement de l'établissement hôtelier et la nature de son exploitation.

Quel est le cheminement d'un dossier d'investissement touristique ?

- Le dossier constitué des pièces graphiques et écrites est transmis par la Direction du Tourisme et de l'Artisanat au Ministère du Tourisme et de l'Artisanat en vue de son examen par la Commission Interministérielle chargée de l'Approbation des Plans des Projets Hôteliers.



- La Commission Interministérielle chargée de l'étude des Plans des Projets Hôteliers prend l'une des décisions suivantes :

- l'accord de principe,
- l'accord de principe avec réserve,
- l'ajournement pour complément d'informations ou de pièces,
- le rejet.

- La décision d'accord de principe est notifiée au promoteur pour lui permettre de la présenter lors de la formalisation de la demande de permis de construire, du dossier de financement, de la décision d'octroi d'avantages de l'**ANDI** et celui du registre du commerce.

ACCÈS AU FONCIER

Quelles sont les règles applicables au foncier ?

Le terrain d'assiette pour l'accueil du projet peut être soit :

- propriété du promoteur,
- appartenant au domaine privé de l'Etat, concédé selon la formule de gré à gré sur la base d'un cahier des charges. Conformément à la loi de finances complémentaire (LFC) 2011, la concession de gré à gré relève de l'autorité du wali territorialement compétent, sur délibération du Calpiref. Toutefois, celle-ci requiert l'avis du Conseil National de l'Investissement, **CNI**, lorsque le projet d'investissement équivaut à 500 millions de dinars et plus et dans le cas d'un projet de partenariat.

Cas des terrains situés à l'intérieur d'une Zone d'Expansion Touristique, **ZET**

La Zone d'Expansion Touristique, **ZET**, est un espace qui, de par les atouts qu'il recèle, est protégé par la loi et son exploitation est exclusivement réservée aux activités touristiques.

La **ZET**, est soumise à un Plan d'Aménagement Touristique, **PAT**, qui détermine l'espace constructible précisé par un programme d'infrastructures à réaliser.

Ainsi, les projets qui doivent être réalisés dans ces espaces ne peuvent l'être qu'une fois le **PAT** réalisé et réglementairement approuvé.

Les terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et situés à l'intérieur des **ZET** sont concédés selon la formule du gré à gré après avis de l'Agence Nationale de Développement du Tourisme et accord du ministre chargé du Tourisme (**ANDT**).

L'aménagement des Zones d'Expansion Touristique, **ZET**, est d'utilité publique et leur viabilisation est confiée à l'Agence nationale de Développement du Tourisme (**ANDT**).





Quelles sont les mesures incitatives à l'investissement touristique ?

Avantages liés à l'accès au foncier

Les modalités d'accès à la concession ont été allégées par la loi de finances complémentaire 2011 par le mode de gré à gré.

Les modalités de concession sont les suivantes :

- La redevance locative annuelle est fixée par les services des Domaines, territorialement compétents, et correspondant à 1/20e de la valeur vénale du terrain concédé.
- Un abattement sur le montant de la redevance locative est fixé comme suit :
 - 90% pendant la période de réalisation de l'investissement pouvant s'étaler d'une (1) année à trois (03) années.
 - 50% pendant la période d'exploitation pouvant s'étaler d'une (01) année à trois (03) années.
 - Au dinar symbolique le mètre carré (m²) pendant une période de dix (10) années et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période pour des projets d'investissement implantés dans les wilayas ayant servis pour l'exécution de programmes du Sud et des Hauts-Plateaux.
 - Au dinar symbolique le mètre carré (m²) pendant une période de quinze (15) années et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période, pour des projets d'investissement implantés dans les wilayas du Grand Sud (LFC 2009).



LES AVANTAGES

Avantages fiscaux et parafiscaux accordés par ANDI

Tout projet d'investissement peut bénéficier des avantages prévus par l'ordonnance 01-03 relative au développement de l'investissement.

Pour ce faire, l'investisseur doit renseigner une déclaration d'investissement, disponible auprès des guichets uniques décentralisés de l'ANDI (GUD) et téléchargeable à partir du site web de l'ANDI : www.andi.dz

Avantages octroyés par l'ANDI

• Régime général

En phase de réalisation (03 ans), un projet d'investissement bénéficie des avantages suivants :

- la franchise de TVA sur les biens et services non exclus,
- l'exonération des droits de douanes sur les équipements importés non exclus,
- l'exonération du droit de mutation sur les acquisitions immobilières.

• Régime dérogatoire

1. Zones à promouvoir

En phase de réalisation (03 ans), un projet d'investissement bénéficie des avantages suivants :

- la franchise de TVA sur les biens et services non exclus,
- l'exonération des droits de douanes sur les équipements importés non exclus,
- l'exonération du droit de mutation sur les acquisitions immobilières,
- le droit d'enregistrement deux pour mille.

2. Projets d'intérêt national (convention)

En phase de montage (05 ans), ce type de projet d'investissement bénéficie des avantages suivants :

- l'exonération des droits de douanes sur les équipements importés non exclus,
- l'exonération du droit de mutation sur les acquisitions immobilières et les publicités légales,
- l'exonération des droits, taxes, impositions et autres prélèvements fiscaux sur tous les biens et services importés ou achetés localement.



Comment accéder au prêt bancaire ?

Le ministère du Tourisme et de l'Artisanat est en relation avec les établissements financiers et bancaires et avec les organismes de garantie disposés à accorder des conditions avantageuses en vue de financer :

- le programme d'investissement et de développement des entreprises du secteur du tourisme et de leurs besoins de fonctionnement,
- les opérations de mise à niveau et de réhabilitation des structures hôtelières, de faciliter l'accès au crédit et en assurer sa garantie.

1. Consistance d'un dossier de financement

- Acte de propriété de l'assiette foncière du projet
- Extrait du registre du commerce
- Accord de principe du ministère chargé du Tourisme
- Permis de construire
- Garantie bancaire
- Apport financier personnel
- Etude technico-économique
- Dossier d'architecture visé
- Demande de crédit chiffré
- Décision de l'ANDI si elle existe avec la liste des équipements qui rentrent dans le financement ANDI.

2- Banques et établissements financiers conventionnés avec le ministère du Tourisme et de l'Artisanat

- Le Crédit Populaire d'Algérie, **CPA**
- La Banque de Développement Local, **BDL**
- La Caisse Nationale de l'Épargne et de Prévoyance, **CNEP**
- La Banque de l'Agriculture et du Développement Rural, **BADR**
- Le Fonds de Garantie des Crédits aux PME -**FGAR**
- **SPA** El Djazair Istithmar.

Avantages octroyés

- L'intervention des banques peut aller au-delà de 60% pour des projets à envergure et complexité particulières.

- Le délai de remboursement ainsi que la période du différé seront adaptés pour des projets d'envergure et complexité particulières.

- La durée du traitement des dossiers ne saurait dépasser :

* 40 jours pour les crédits d'investissement.

* 30 jours pour les crédits d'exploitation.

A compter de la date du dépôt du dossier de crédit.

- Intégration du FGAR pour la partie garantie de financement des équipements.
- Possibilité du renforcement des fonds propres d'investissement pour accéder aux financements bancaires avec la collaboration de la société El Djazair Istithmar.

3. Fonds d'investissement de wilaya

Les Fonds d'Investissement de wilaya ont pour mission de faciliter l'accès des PME au financement par des prises de participation dans le capital.

Conformément à l'article 100 de la loi de finances complémentaire de 2009, les pouvoirs publics ont créé 48 fonds d'investissement dans toutes les wilayas du pays.

Actuellement, six (06) sociétés ont été créées, dont quatre (03) sont déjà opérationnelles :

- EL DJAZAIR ISTITHMAR : Capital détenu à 70% par la BADR et 30% par la CNEP Banque.
- SOFINANCE : Société créée par les cinq (05) banques publiques.
- FINALEP : Société mixte algéro-européenne.

4. Taux de bonification appliqué au crédit bancaire

Les investissements touristiques à réaliser au niveau des wilayas du Nord et celles du Sud bénéficient respectivement d'une bonification de 3% et de 4,5% des taux d'intérêt applicables aux prêts bancaires (LFC 2009).



5. Le Plan Qualité Tourisme Algérie (PQTA)

Conformément au Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique, SDAT, et en vue de garantir une qualité aux établissements hôteliers futurs, l'investisseur peut adhérer au Plan Qualité Tourisme Algérie par la signature d'un contrat de performance avec le ministère chargé du Tourisme.

Les actions de modernisation des établissements touristiques et hôteliers à réaliser au niveau des wilayas du Nord et celles du Sud engagées dans le cadre du Plan Qualité Tourisme bénéficient respectivement d'une bonification de 3% et de 4,5% des taux d'intérêt applicables aux prêts bancaires (LFC 2009).

De même, les acquisitions d'équipements et d'ameublement, non produits localement selon les standards hôteliers et rentrant dans le cadre des opérations de modernisation et de mise à niveau des établissements hôteliers, bénéficient du taux réduit de droit de douane pour une période temporaire fixée jusqu'au 31 décembre 2014 (LFC 2009).



Quels sont les textes régissant l'investissement touristique en Algérie ?

• Activité hôtelière

- Loi n°99-01 du 19 ramadhan 1419 correspondant au 06 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie (J.O. n°02/1999).

Développement de l'investissement

- Ordonnance 01-03 du 1 djoumada ethani 1422 correspondant au 20 août 2001 relative au développement de l'investissement modifiée et complétée par l'ordonnance 06-08 du 19 djoumada ethani 1427 correspondant au 15 juillet 2006.

Financement

- Loi n° 06-11 du 28 djoumada el aouel 1427 correspondant au 24 juin 2006 relative à la société de capital investissement.

Le taux de bonification appliqué au crédit bancaire

- Loi de finances complémentaire 2009 (article 79)
- Loi de finances complémentaire 2011 (article 33).

Zones d'Expansion Touristique

- Loi n°03-03 du 16 dhou el hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones et sites touristiques (J.O. n°83/2003).

Concession

- Ordonnance 08-04 du 1er ramadhan 1429 correspondant au 1^{er} septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement (J.O. n°49/2008).
- Loi de finances complémentaire 2011 modifiant l'ordonnance 08-04.

Etablissements hôteliers

- Décret exécutif n°2000-46 du 25 dhou el kaada 1420 correspondant au 1er mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation (J.O. n°10/2000), (complété par le décret exécutif n°09-207 du 6 rajab 1430 correspondant au 29 juin 2009 (J.O. n°39/2009).

Classement des établissements hôteliers

- Décret exécutif n°2000-130 du 08 rabie el aouel 1421 correspondant





au 11 juin 2000 fixant les établissements hôteliers (J.O. n°35/2000)
(modifié par le décret exécutif n°05-457 du 22 chaouel 1426 correspondant au 24 novembre 2005 (J.O. n°77/2005).

Commission chargée de l'étude des plans des projets hôteliers

Décret exécutif n°2000-131 du 08 rabie el aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixant la composition et le fonctionnement de la Commission chargée de l'étude des plans des projets hôteliers (J.O. n°35/2000).

Agrément du gérant de l'établissement hôtelier

- Décret exécutif n°2000-132 du 08 rabie el aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixant les modalités et conditions d'agrément de gérant de l'établissement hôtelier, (J.O. n°35/2000).

Règles de construction et d'aménagement des établissements hôteliers

- Décret exécutif n°06-325 du 25 chaâbane 1427 correspondant au 18 septembre 2006 fixant les règles de construction et d'aménagement des établissements hôteliers, (J.O. n°58/2006).

Consultation préalable pour la délivrance du permis de construire dans une zone d'expansion touristique

- Décret exécutif n°04-421 du 8 dhou el kaada 1425 correspondant au 20 décembre 2004 fixant les modalités de consultation préalable des administrations chargées du tourisme et de la culture en matière de délivrance du permis de construire dans une zone d'expansion touristique (J.O. n°11/2003).



ADRESSES ET LIENS UTILES

Ministère du Tourisme et de l'Artisanat

Site Web : www.mta.gov.dz

Adresse : 119, Didouche Mourad, Alger-Centre, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 71 45 45 / (213) 21 71 45 87

Fax : (213) 21 71 46 50

Agence Nationale de Développement de l'Investissement (ANDI)

Site Web : www.andi.dz

Adresse : 22, rue Mohamed Merbouche, Hussein Dey, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 77 32 62/63

Fax : (213) 21 77 32 57

Agence Nationale de Développement de la Petite et Moyenne Entreprise (ANDPME)

Site Web : www.andpme.org.dz

Adresse : 34, Avenue Mohamed Belkasmî, Ravin de la Femme Sauvage, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 77 40 36 / 021 77 62 87

Fax : (213) 21 77 81 74

Fonds de Garantie des Crédits aux PME (FGAR)

Site Web : www.fgar.dz

Adresse : 166, lotissement Saidoun Mohamed, Kouba, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 29 78 88 / (213) 21 46 21 00

Fax : (213) 21 28 29 17 / (213) 21 46 27 23

Crédit Populaire Algérien (CPA)

Site Web : www.cpa-bank.dz

Adresse : 02, bd Colonel Amirouche, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 63 57 05 /14 - (213) 21 63 56 84/89 à 91

Fax : (213) 21 63 57 13

Banque de l'Agriculture et du Développement Rural BADR

Siège social 17, Bd Colonel Amirouche, B.P 484, Alger.

Tél : 021 63 49 22

E-mail : contact@badr-bank.dz

Caisse d'Épargne et de Prévoyance (CNEP BANQUE)

Siège Social : Lot n°2 Garidi, Kouba - Alger

Téléphone : 021 28 47 38 - 28 47 67

Téléfax : 021 28 47 35

Banque de Développement Local (BDL)

Site Web : www.bdl.dz

Adresse : 05, rue Gaci Amar, Staouéli, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 39 28 20 / (213) 21 39 28 78 / (213) 21 39 28 18

Fax : (213) 21 39 37 57

EI DJAZAIR ISTITHMAR

Site Web : www.eldjazair-istithmar.dz

Adresse : Tour El Djaouhara, Bt B, El Hamma, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 23 51 14 92

Fax : (213) 23 51 14 93

SOFINANCE

Site Web : www.sofinance.dz

Adresse : Avenue Mohamed Belkacem, Ravin de la Femme Sauvage, Les Anassers, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 47 66 00 à 03

Fax : (213) 21 47 66 30

FINALEP

Site Web :

Adresse : RN n°11, villa Cheza, Staouéli, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 39 34 94

Fax : (213) 21 59 14 28

Centre National du Registre du Commerce

Site Web : www.cnrc.org.dz

Adresse : Route nationale n°24, Lido, Bordj El Kiffan, Alger, BP n°18.16 120, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 20 10 28 / (213) 21 20 55 38

Fax : (213) 21 20 19 71



Ce document a été édité par :

Agence Nationale de Développement du Tourisme (ANDT)

Adresse : Village Artisanal de Sidi Fredj, Complexe Touristique de Sidi Fredj, Staouéli, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 37 60 43

Fax : (213) 21 37 67 16





Ministère du Tourisme et de l'Artisanat

Site Web : www.mta.gov.dz

Adresse : 119, Didouche Mourad, Alger-Centre, Alger, Algérie

Téléphone : (213) 21 71 45 45 / (213) 21 71 45 87

Fax : (213) 21 71 46 50