



**PREMIERE MERCURIALE DU FONCIER ECONOMIQUE : Méthodologie d'Elaboration et Indices Nationaux**

## **A/ METHODOLOGIE D'ELABORATION**

### **Introduction :**

Le décret exécutif 07-119 du 23 avril 2007 portant création de l'ANIREF et fixant ses statuts et missions prévoit la mise en place d'un observatoire du foncier économique. Articulé autour de trois instruments, à savoir :

- L'édition d'une mercuriale des prix du foncier économique qu'elle met à jour semestriellement,
- L'élaboration de notes de conjonctures périodiques,
- La réalisation d'études.

Plusieurs objectifs peuvent être attendus de la mercuriale. Pour le foncier économique, trois utilisations possibles peuvent être envisagées:

- Un suivi des prix et leur évolution tant au niveau national qu'au niveau des wilayas afin de servir de tableau de bord pour les institutions publiques,
- Une référence pour dégager les paramètres clefs permettant d'évaluer les prix des biens à mettre sur le marché,
- Un guide pour l'évaluateur et également pour l'investisseur leur permettant de se situer dans la fourchette des prix, en fonction de l'analyse de la conjoncture du marché.

Pour le législateur, la mercuriale des prix peut ainsi constituer une référence pour les mises à prix à l'occasion des concessions.

L'observation des prix des transactions peut également permettre, à terme, de définir une politique des prix constituant, par là même, un levier de la régulation du marché, à travers son observation périodique.

### **La méthodologie d'établissement des indices par l'approche des prix moyens pondérés :**

La démarche retenue pour l'élaboration de cette mercuriale s'inspire de la méthodologie développée en France par la Fédération Nationale des Agences Immobilières (FNAIM) qui a donné son nom à un indice agrégé dit « *indice FNAIM* ». Le processus d'élaboration de cet indice comprend cinq étapes qui vont de la collecte de l'information à l'obtention d'indicateurs par segment, à savoir :

1. Collecte des données sur les transactions,
2. Etablissement de la base de données, nettoyage et redressement des données (rejet des extrêmes, imputation des données manquantes, redressements d'éventuels biais),
3. Définition de la typologie du foncier économique,

4. Calcul par strate des prix moyens pondérés,
5. Calcul des indices élémentaires et de l'indice synthétique,
6. Contrôle.

## **Le système d'information mis en place pour l'élaboration de la mercuriale :**

### **1/ Les informations recherchées :**

Les informations sur la mutation d'un terrain peuvent être collectées à trois moments:

- **Au moment de la rédaction de l'acte de mutation chez le notaire.** Cependant, les notaires en Algérie, ne sont pas encore organisés pour constituer une base de données sur une partie de l'information contenue dans l'acte ;
- **Après réalisation de la mutation auprès du notaire** qui est tenu de l'enregistrer aux hypothèques et d'en avertir les services fiscaux.
- **Au moment de l'enregistrement de l'acte auprès de la conservation foncière.** Cette institution détient par conséquent des données sur les transactions et constitue de ce fait une base de données pouvant être interrogée, sur requête.

Les données détenues par ces bases portent sur le contenu de l'acte. Elles renseignent sur :

- ✓ L'identification du cédant et du repreneur,
- ✓ Les dates de la transaction et de l'enregistrement de l'acte,
- ✓ L'identification du lot ayant fait l'objet de la transaction, son emplacement, sa superficie,
- ✓ Le montant de la transaction,
- ✓ D'autres données d'ordre juridiques.

### **2/ Le mode de recueil des données :**

Le système d'information mis en place pour l'établissement de la mercuriale, consiste à collecter et à traiter les données concernant les transactions du foncier économique, durant une période de référence.

#### **Les paramètres retenus :**

Les données recueillies sont classés selon plusieurs items :

- *L'identification de la transaction*
- *Les informations inhérentes aux paramètres physiques :*
  - ✓ *Nature urbaine, péri urbain et extra urbain,*
  - ✓ *Superficie du terrain,*
  - ✓ *Configuration et équipements du terrain.*
- *Les informations inhérentes aux paramètres juridiques :*
  - ✓ *Acte juridique,*
  - ✓ *Dates de la transaction et de la publication,*
  - ✓ *Existence d'une hypothèque,*
  - ✓ *Existence de servitudes,*
  - ✓ *Existence d'occupant tiers,*
- *Les informations inhérentes aux paramètres économiques :*
  - ✓ *Infrastructures de communication,*
  - ✓ *Infrastructures de distribution.*

- *Les informations inhérentes aux prix de la transaction :*
  - ✓ *Prix déclaré,*
  - ✓ *Prix estimé après enquête.*

### **Les sources interrogées :**

Le système de collecte mis en place pour l'élaboration de cette mercuriale a consisté à interroger l'ensemble des sources détenant des informations sur les transactions du foncier économique.

La collecte a été assurée par les directions régionales de l'Agence. Le champ d'observation a concerné l'ensemble des zones industrielles et des zones d'activité des wilayas du nord couvertes par les directions régionales. S'agissant des wilayas du sud, seule Adrar a été intégrée.

### **Les modes de collecte des données :**

Le système de collecte adopté intègre trois modes d'interrogation des sources :

- Recueil des données auprès des sources administratives,
- Observation « terrain » pour complément d'information,
- Enquête « terrain » pour estimation des prix des transactions opérées entre opérateurs privés.

Le recueil des données « administratives » est réalisé à l'aide d'un canevas standard préalablement arrêtées, transmis à l'ensemble des sources identifiées. Il comporte les items suivants:

- La localisation de l'actif ayant fait l'objet d'une transaction,
- La superficie du terrain,
- La date de la transaction,
- Le montant de la transaction.

L'observation « terrain » pour complément d'information, comprend des visites pour visualiser les sites, l'interrogation des sources « archives », l'interview des agents en charge de l'information pertinente.

L'enquête « terrain » réalisée dans le but de mieux estimer les prix des transactions opérées entre opérateurs privés, en vue d'un recadrage éventuel des prix « déclarés » recueillis avec les tendances du marché.

### **Le mode de transmission des données collectées :**

Les données collectées au niveau local sont saisies sur un masque informatique normalisé puis remontées vers la base de données centrale, via le réseau intranet de l'Agence.

### **La supervision de la collecte :**

La collecte des données au niveau local a fait l'objet d'une supervision et de contrôles à travers :

- Des déplacements opérés au niveau des directions régionales,
- Des regroupements des directeurs régionaux au niveau central,
- Des données d'ordre juridiques.

## **La méthodologie mise en œuvre :**

Le processus de réalisation de cette mercuriale s'est déroulé en quatre étapes :

### **Etape 1/ Collecte des données sur les transactions foncières observées :**

Le système de collecte mis en place a consisté à recueillir les informations sur les transactions réalisées durant la période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2008. La collecte s'est déroulée en deux temps:

- la première collecte a porté sur la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2008. La taille de l'échantillon s'étant révélée limitée en raison de la courte période de référence et des non réponses de certaines conservations foncières.
- La seconde collecte a été établie sur de nouvelles hypothèses:
  - ✓ Elargissement de la période d'observation du 1<sup>er</sup> Janvier 2006 au 31 décembre 2008.
  - ✓ Meilleure sensibilisation des directions régionales,
  - ✓ Intervention plus insistante auprès des conservations foncières.

La seconde collecte a ainsi permis d'élargir grandement l'observation et d'aboutir à une base de données statistiquement exploitable.

### **Etape 2/ Etablissement et traitement de la base :**

Deux traitements ont été opérés:

- Nettoyage de la base par l'élimination des biais statistiques, à savoir:
  - ✓ Suppression des données hors période de référence,
  - ✓ Suppression des données comportant des prix inférieurs à 220 DA (prix administrés datant de la période d'avant la libéralisation du foncier (cf. loi 90-25),
  - ✓ Suppression des données comportant des superficies inférieures à 200 m<sup>2</sup> considéré comme une surface minimum pour accueillir un projet d'investissement de production de bien ou de services.
- Actualisation à l'année 2008 des prix des transactions effectuées durant la période 2006-2007 à l'aide des indices ONS ; le but étant de fonder la base 100 à l'année 2008.

### **Etape 3/ Etablissement de la typologie du foncier économique observé :**

Par nature, le foncier économique est hétérogène. Cette hétérogénéité correspond à la diversité des lots (implantation, caractéristiques physiques).

Cette diversité introduit un biais dit de structure qu'il convient de corriger. Pour cela nous avons émis l'hypothèse que les divers biens ayant fait l'objet des transactions observées pouvaient être regroupés en strates définies en fonction de leur représentativité de sorte que les évolutions de prix soient similaires à l'intérieur d'une même strate.

L'établissement des critères de discrimination a été basé essentiellement sur un raisonnement logique à partir de notre connaissance du foncier économique. Ce raisonnement a été à la base de la définition des items de collecte des données.

Ensuite, les analyses statistiques des données collectées ont permis de dégager les critères discriminants.

## Présentation de la stratification de la base

Strates	Nature du foncier muté
Strate 1	Wilaya
Strate 2	Statut juridique du vendeur : public/privé
Statut 3	Type de zone : zone industrielle/zone d'activité

Cette typologie a donné lieu à la constitution d'un **parc de référence** ou panier fondé sur la proportion de types de biens par strates.

### Etape 4/ Calcul des moyennes et des indices :

Les calculs des prix ont été établis à l'aide du modèle des prix moyens pondérés. Ils ont été réalisés avec des logiciels de calcul **Excel** et **SPSS**.

### **3/ Quelques fondamentaux du foncier économique en Algérie :**

Il y a de relever qu'il existe très peu de travaux sur les prix du foncier économique en Algérie. Les services des domaines et des impôts établissent des barèmes des prix à des fins de gestion propre. Les données recueillies concernent surtout le foncier à bâtir mais rarement le foncier industriel.

Au niveau international, ce type de foncier est très peu investi par les économistes. Les mercuriales des prix traitent essentiellement du foncier urbain ou du logement.

Devant cette rareté de référents, on a été contraint de limiter l'analyse de la cohérence des prix observés à un raisonnement logique basé sur notre connaissance du contexte national.

Les commentaires suivants peuvent être avancés :

- **Sur le fonctionnement du marché du foncier économique :** La première remarque a trait aux déterminants du marché du foncier économique. Il ne s'agit manifestement pas d'un marché concurrentiel. L'offre est dominée par le **secteur public** composé des domaines, des agences foncières et des URBA. Les domaines sont souvent à la base de l'offre, dans la mesure où ils cèdent le foncier aux réserves des agences foncières et des URBA. Le comportement de ces acteurs procède d'une logique de **régulation**. Dans la détermination des prix, les agences et les URBA se basent sur le prix d'acquisition, y compris quand le foncier est acquis depuis de nombreuses années. Cet aspect étant largement explicatif du niveau des prix observés ; les réserves des agences foncières ont été acquises durant les années 90. Les domaines développent une démarche d'étude de marché en actualisant semestriellement leur barème de prix. L'offre des privés est généralement individuelle. Le propriétaire privé adopte plutôt une attitude **d'opportunité**. Il cède son bien par opportunité ou par nécessité. La demande est assurée essentiellement par des investisseurs. L'acquéreur est contraint d'acheter le bien, dans la région qu'il aura déterminé en fonction de données liées au marché de son propre investissement. Son acte d'achat du foncier est de ce fait, **imposé** par la disponibilité du foncier économique.
- **Sur l'usage du foncier acquis :** Le foncier économique sert en général à l'implantation d'une unité de production industrielle. Il peut servir également à

l'implantation d'une plate forme logistique ou commerciale. Certains emplacements peuvent être le théâtre d'une compétition entre secteurs (industrie et activités annexes) qui peut se traduire par une pression à la hausse sur les prix.

- **Sur la différenciation régionale des prix :** La région, représentée ici par la wilaya, constitue sans contexte, un facteur de différenciation des prix du foncier. Le potentiel économique de la wilaya est un facteur déterminant de l'investissement et donc de l'attractivité pour l'investisseur. Le cédant, comme l'acquéreur, intègre toujours cette donnée dans sa décision. Les wilayas à haut potentiel économique ont ainsi tendance à enregistrer des prix élevés.
- **Sur les biais liés à l'observation :** Dans toute observation statistique, des biais peuvent exister. Quand l'origine du biais est connue, le traitement de la base permet des correctifs. Dans d'autres cas, le biais est lissé par le modèle de calcul. Ainsi, dans l'indice national, l'effet de structure lié à la région est corrigé par la moyenne pondérée. Au niveau d'une wilaya, il n'est corrigé que si l'échantillon est suffisamment grand pour intégrer les différentes strates.

#### 4/ Présentation de la base de données ayant servi à l'établissement de la mercuriale :

La base de données traitée totalise 819 transactions sur les 1063 observées. Cette base a servi à l'établissement de la mercuriale.

La lecture des données de la mercuriale a été effectuée selon plusieurs critères jugés importants, voire discriminants. Il s'agit :

- Du type de zone de localisation de la transaction observée: zone d'activité ou zone industrielle ;
- De la nature juridique du vendeur : transaction effectuée par un organisme public (Agences foncières, URBA/CNERU ou domaines) ou bien par une personne physique ou morale privée ;
- De la wilaya ou région (03 régions retenues : Nord, Hauts Plateaux et Sud). Le découpage régional étant puisé directement du découpage administratif ;
- Du volume de transactions exprimé en valeur ou en superficie ;
- Des caractéristiques physiques des transactions.

### B/ INDICES NATIONAUX

## Foncier Économique Prix et indices nationaux

*(Base 100 des indices : 2008)*

	en DA/m <sup>2</sup>			Indices Année...	Indice Semestre 1 Année ...	Indice Semestre 2 Année ...	Variations
	Prix moyen	Minimum	Maximum				
<b>National</b>	4.679	600	25.555				

## C/ QUELQUES OBSERVATIONS UTILES

Les données de cette première mercuriale des prix du foncier économique sont des prix moyens hors taxes. Ils correspondent aux prix des transactions effectives, établis à partir d'une enquête « exhaustive » adressée par l'ANIREF à l'ensemble des sources administratives et professionnelles. La période de référence des transactions observées, qui représente la base 100 des indices, s'étale du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2008.

Cette première mercuriale couvre le niveau national ainsi que les wilayas les plus importantes. Les publications relatives aux wilayas dépendent en fait du volume des transactions opérées durant la période de référence. **Avec l'enrichissement de la base par l'observation des transactions futures, il sera possible d'établir une mercuriale pour toutes les wilayas.**

L'indice calculé est de type FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier - France). Cet indice présente l'avantage de lisser à la fois, les effets de « structure » et les effets de l'augmentation du volume des transactions.

Ainsi :

1. Le prix moyen national est établi à partir des moyennes pondérées des prix élémentaires correspondant aux différentes strates du marché du foncier.
2. Le prix moyen élémentaire correspond au prix moyen par lot vendu.
3. L'Indice d'évolution est de type Laspeyres (retenu également par l'ONS ou bien les Indices des Prix à la Consommation-IPC-).

Le prix moyen du m<sup>2</sup> correspond à la moyenne pondérée.

Le Centile 25 est le premier niveau de prix obtenu après élimination du quart des transactions qui correspondent aux prix les plus bas.

Le Centile 95 est le dernier niveau de prix obtenu après élimination de 5% des transactions qui correspondent aux prix les plus élevés.

---