

**Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise
et de la Promotion de l'Investissement**



**AGENCE NATIONALE D'INTERMEDIATION ET
DE REGULATION FONCIERE**

**NOTE DE CONJONCTURE
DU SECOND SEMESTRE 2009**

Juin 2010

SOMMAIRE

Préambule

1. Le Contexte du marché du foncier économique

- 1.1. Le contexte économique de la période
- 1.2. Le contexte juridique

2. Les données sur les disponibilités et les besoins en foncier économique

- 2.1. Disponibilités du foncier économique
- 2.2. Création des entreprises industrielles
- 2.3. Adéquation entre les disponibilités et les besoins

3. Transactions du foncier économique observées en 2009

- 3.1. Transactions par wilaya
- 3.2. Prix moyens national
- 3.3. Indice des prix du foncier
- 3.4. Commentaire sur l'évolution des prix

4. Marché de la concession du foncier économique

- 4.1. Les opérations organisées en 2009
- 4.2. Attrait des opérations
- 4.3. Les prix des actifs concédés

Conclusion

Préambule

Pour rappel, les notes de conjoncture constituent un des trois instruments de l'observatoire du foncier économique prévus par le décret exécutif n° 07-119 du 23 avril 2007, portant création de l'ANIREF et fixant ses statuts et missions.

L'objet de ces notes est le suivi de la conjoncture nationale qui caractérise le marché du foncier économique et ses déterminants.

La présente note de conjoncture concerne le second semestre de l'année 2009. Elle est la seconde du genre, après celle portant sur le premier semestre.

Le contexte économique de cette période a peu changé par rapport au premier semestre de l'exercice considéré, mais celui du foncier économique a évolué avec la promulgation de l'ordonnance n° 08-04 du 02 Mai 2009, qui fixe les conditions et les modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Le contenu de la présente note de conjoncture reprend les rubriques de la première note. Elle est enrichie par le premier bilan des opérations de mise en concession organisées par l'Agence, en étroite collaboration avec les directions des domaines des wilayas concernées.

Quatre rubriques constituent les indicateurs de la conjoncture du foncier économique sur la période, à savoir :

- Le contexte du marché du foncier économique ;*
- Les données sur les disponibilités et les besoins en foncier économique ;*
- Les transactions du foncier économique observées durant l'année 2009 ;*
- Les opérations de concession du foncier économique réalisées durant l'année 2009.*

Ces indicateurs sont établis à partir de sources nationales officielles et internationales crédibles. Ils sont développés et gérés en base de données au niveau de l'ANIREF.

Les notes de conjoncture élaborées traduisent les points de vue et les analyses de l'Agence.

1. Le contexte du marché du foncier économique

1.1. Le contexte économique de la période

L'investissement industriel constitue un des déterminants de la demande en foncier économique. Le contexte économique peut constituer un des indices du climat de l'investissement et, par conséquent, du marché du foncier.

La conjoncture liée à l'investissement a peu changé par rapport au premier semestre de l'année 2009. Néanmoins, elle offre plus de lisibilité sur les perspectives d'évolution de l'économie mondiale et de l'économie nationale.

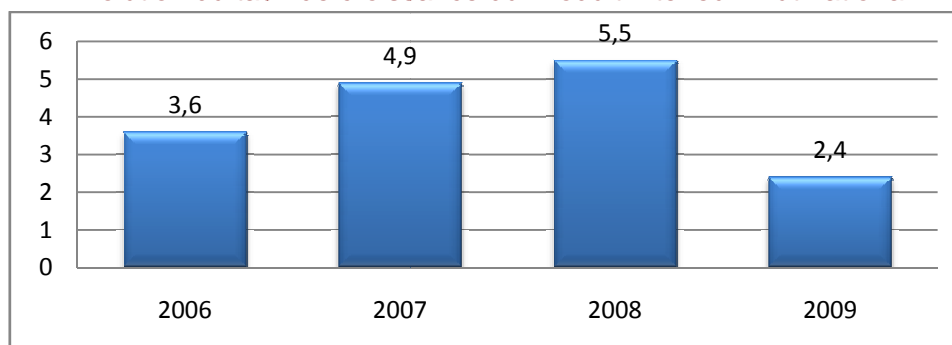
Au plan international, les indicateurs publiés par les institutions internationales dégagent un horizon moins déprimant. Le second semestre 2009 a vu les premiers signes de stabilisation et quelques indices indiquent une relative amélioration de la conjoncture financière. Un rebond de la production et du commerce international a été enregistré au courant du second semestre 2009, annonçant un retour à la croissance dans les économies avancées.

L'impact sur les IDE ne s'est pas encore fait sentir. L'année 2009 a enregistré une baisse de **-35%** au niveau mondial (OCDE) et **-17%** en méditerranée selon le MIPO¹. Les IDE en direction de l'Algérie se sont maintenus en termes de montants (2,32 milliards de dollars) mais ont concerné essentiellement l'augmentation des fonds propres des banques et des établissements financiers étrangers opérants en Algérie².

Les intentions d'implantation en Algérie, répertoriés par le MIPO, qui sont de l'ordre de 52 projets, ont accusé une baisse durant le second semestre 2009, avec 8 projets contre 44 au premier semestre, et ne concernent que partiellement l'industrie (03 projets).

Au plan national, l'effet du choc externe, qui a entraîné une baisse des prix des hydrocarbures, constitue la principale évolution. Bien que les performances macroéconomiques de l'Algérie demeurent robustes selon la Banque d'Algérie, la croissance économique a connu un ralentissement et n'a enregistré que **+2,4%** de taux de croissance³. La croissance hors hydrocarbures a, pour sa part, enregistré un taux de croissance de **+9,3%** selon les prévisions de clôture du Ministère des Finances, mais cette croissance continue à être tirée, pour l'essentiel, par les secteurs de l'agriculture et des BTP.

Evolution du taux de croissance du Produit Intérieur Brut national



Source : Ministère des Finances

¹ Observatoire des annonces d'investissement et de partenariat en Méditerranée.

² Banque d'Algérie.

³ DGPP, Ministère des Finances.

1.2. Le contexte juridique de la période

Le contexte juridique a été marqué par trois textes importants pour le marché du foncier économique :

- La loi de finances complémentaire du 26 juillet 2009 avec ; notamment, les dispositions de l'article 60 qui modifient et complètent les dispositions de l'ordonnance n°01-03 du 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement.
- Le décret exécutif n° 09-152 du 02 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.
- Le 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.

Le premier texte a introduit une disposition visant à soutenir l'activité économique et à encourager la production nationale. En effet, dans son article 60, la loi de finances complémentaire conditionne l'octroi des avantages du régime général, à l'engagement du bénéficiaire à accorder la préférence aux produits d'origine algérienne.

Les deux autres textes ont permis le lancement des premières opérations de mise en concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

2. Les données sur les disponibilités et les besoins en foncier économique

2.1. Les disponibilités du foncier économique

La situation du foncier économique a peu changé durant le second semestre de l'année 2009. Ce foncier est localisé, pour l'essentiel, dans les zones industrielles et dans les zones d'activité.

Le recensement, du reste non exhaustif, effectué par l'Agence sur 55 zones industrielles, s'est poursuivi durant le semestre considéré et a permis de toucher plus de wilayas. Le recensement donne un éclairage du potentiel national et des disponibilités vacantes.

Disponibilités au niveau des zones d'activités

Régions	Nombre de lots créés	Superficie totale (ha)	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants	Superficie des lots vacants(ha)
Territoire national	29 284	6 421	20 037	9 247	N.D. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Non déterminé

Disponibilités au niveau des zones industrielles

Régions	Nombre de lots créés	Superficie totale (ha)	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants	Superficie des lots vacants (ha)
Territoire national	9 513	6 589	5 450	1 150	743

Disponibilités potentielles et disponibilités en portefeuille de l'ANIREF⁽¹⁾

Régions	Disponibilités potentielles		Disponibilités en portefeuille	
	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)
Territoire national	759 (*)	711	142	230

(*) Dont 277 lots situés en zones industrielles, décomptés dans le tableau supra

⁽¹⁾ Situation arrêtée au 31/12/2009

2.2. Les besoins en foncier économique

Les besoins en foncier économique demeurent vivaces malgré la conjoncture économique. Deux indicateurs permettent de rendre compte de l'expression de ces besoins.

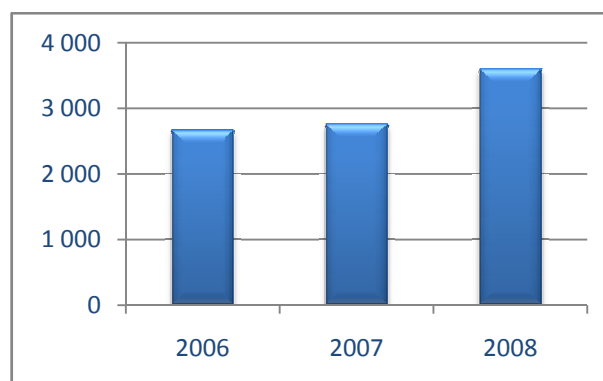
2.2.1. Les créations d'entreprises industrielles

Les créations d'entreprises du secteur industriel peuvent se traduire, à terme, en demande en foncier, quand il s'agit de création de nouvelles capacités de production. Les données sur les immatriculations au CNRC du secteur industriel de la période récente laissent apparaître :

- ✓ Une tendance à la hausse des immatriculations,
- ✓ Une tendance à la hausse des radiations,
- ✓ Un niveau de « turn over » élevé.

Evolution des Immatriculations au CNRC (secteur industriel⁴)

Exercices	Immatriculations	Radiations
2006	2 670	1 094
2007	2 764	1 105
2008	3 605	1 188
2009 (31/03/09)	279	112



2.2.2. Les intentions d'investissement au niveau de l'ANDI

Les intentions d'investissement recensées auprès de l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement peuvent également constituer un autre indicateur de la demande du foncier économique.

L'évolution du nombre de projets industriels inscrits au cours des trois derniers exercices dégage une tendance haussière.

⁴ Les données publiées par le CNRC regroupent l'industrie et le BTP. L'estimation faite donne les données du seul secteur industriel en utilisant une clé de répartition sectorielle tirée du répertoire des entreprises de l'ONS.

Evolution du nombre de projets inscrits auprès de l'ANDI⁵

Exercices	Nombre d'Intentions d'investissement industriel(*)
2007	1 235
2008	1 818
2009	2 119

(*) Estimation établie d'après les données de l'ANDI

2.3. Adéquation entre les disponibilités foncières et les créations d'entreprises industrielles

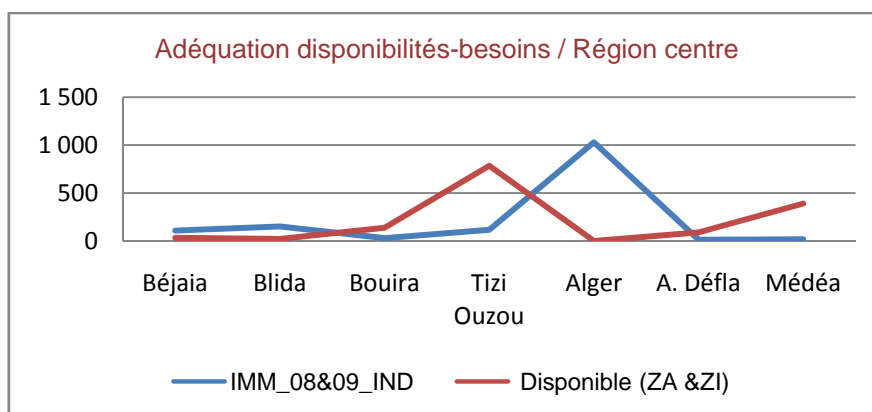
Le rapprochement entre les données sur les disponibilités du foncier économique en zones d'activités et en zones industrielles et le mouvement de création d'entreprises industrielles, montre une situation globalement **excédentaire** ; mais révèle des **déficits** dans certaines wilayas du Nord.

L'analyse est faite par régions, dans le but d'une meilleure illustration graphique, il demeure entendu que la problématique de l'adéquation entre les disponibilités et les besoins dépend des dynamiques industrielles des régions⁶.

Par région, l'adéquation entre les disponibilités et les besoins, peut être décrite par les traits suivants :

a. Région Centre

Au niveau de la région centre, Alger se singularise par une dynamique de création d'entreprise exceptionnelle et un déficit chronique de foncier économique. Les wilayas de Blida et de Bejaia enregistrent dans une moindre mesure des déficits. Les autres wilayas sont excédentaires.

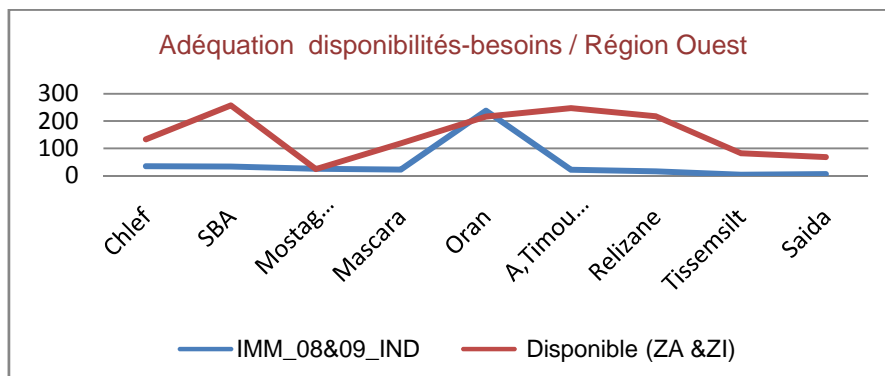


⁵ L'ANDI a établi un récapitulatif des déclarations d'intention de la période 2002-2009, en distinguant le secteur industriel. L'évolution annuelle mentionne les déclarations d'intentions, tout secteur confondu.

⁶ Pour mieux souligner la problématique, nous avons élargi la période de référence des immatriculations des entreprises. La période prise en compte englobe l'année 2008 et le premier trimestre 2009 ; les entreprises créées pendant cette période peuvent être considérées comme demandeuses de foncier dans les mois qui suivent (2009 et 2010).

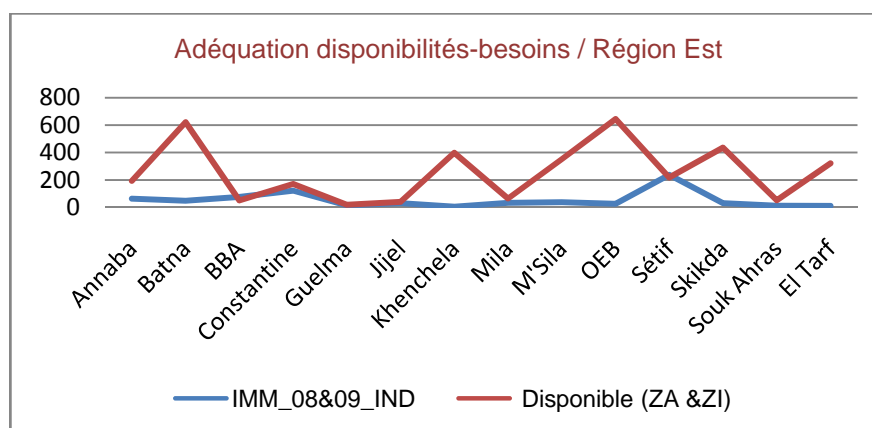
b. Région Ouest

Au niveau de la région ouest, seule la wilaya d'Oran, enregistre un déficit en foncier économique, en raison de la dynamique de création d'entreprises.



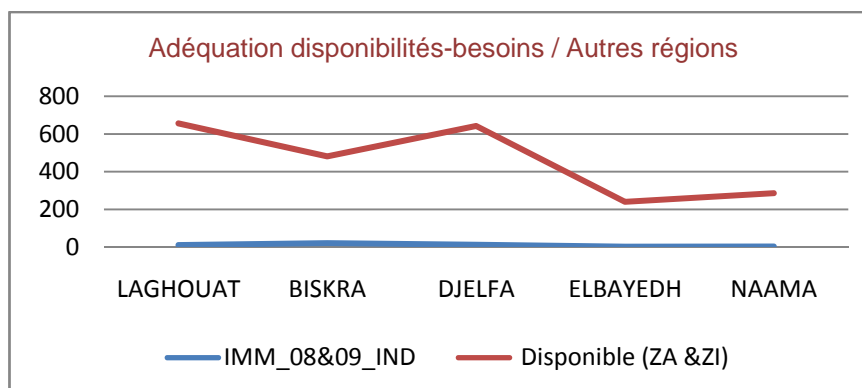
c. Région Est

Au niveau de la région est du pays, les disponibilités sont largement excédentaires et ce, en raison de la faiblesse des créations d'entreprises, exception faite de la wilaya de Sétif.



d. Autres régions

Les autres régions du sud qui ont été observées, se singularisent par une faible dynamique de création d'entreprises industrielles.



3. Transactions du foncier économique observées en 2009

L'évolution des transactions du foncier économique observées dans le cadre de l'enquête mercuriale 2009, mesurée en termes de biens mutés dans les zones industrielles et les zones d'activités, dégage une légère baisse sur les deux dernières années.

Cette baisse trouve son explication dans le gel de l'attribution du foncier public destiné à l'investissement, entre juillet 2008 et mai 2009, suite aux directives des pouvoirs publics.

L'année 2009 a ainsi été marquée par un repli du volume des transactions de l'ordre de **-27%** par rapport à 2008.

Indice d'évolution du nombre de transactions recensées

Années	2006	2007	2008	2009
Nombre de transactions	265	406	373	274
Indice d'évolution	100	153	92	73

3.1. Transactions par wilaya

On observe, en moyenne, 9 transactions par wilaya avec, cependant, une forte différenciation. C'est ainsi que :

- 11 wilayas ont enregistré un nombre de transactions supérieur à la moyenne ;
- 21 wilayas ont, par contre, enregistré un nombre de transactions inférieur à la moyenne.

Les transactions ont porté sur une superficie totale de près de 141 ha, avec 54% en zones d'activités et 46% en zones industrielles.

Une forte concentration se remarque sur certaines wilayas, puisque 10 wilayas concentrent 82% des superficies mutées.

3.2. Prix moyens national

La mercuriale 2009, présente des caractéristiques fondamentalement similaires à celle établie pour 2008. Le prix moyen national se situe à **4 138 DA/m²** et observe une dispersion élevée, allant d'un minimum (centile 25%) de **936 DA/m²** à un maximum (centile 95%) de **13 376 DA/m²**.

Mercuriale 2009 : moyenne nationale

National	En DA/m ²		
	Prix moyen	Minimum (Centile 25%)	Maximum (Centile 95%)
	4 138	936	13 376

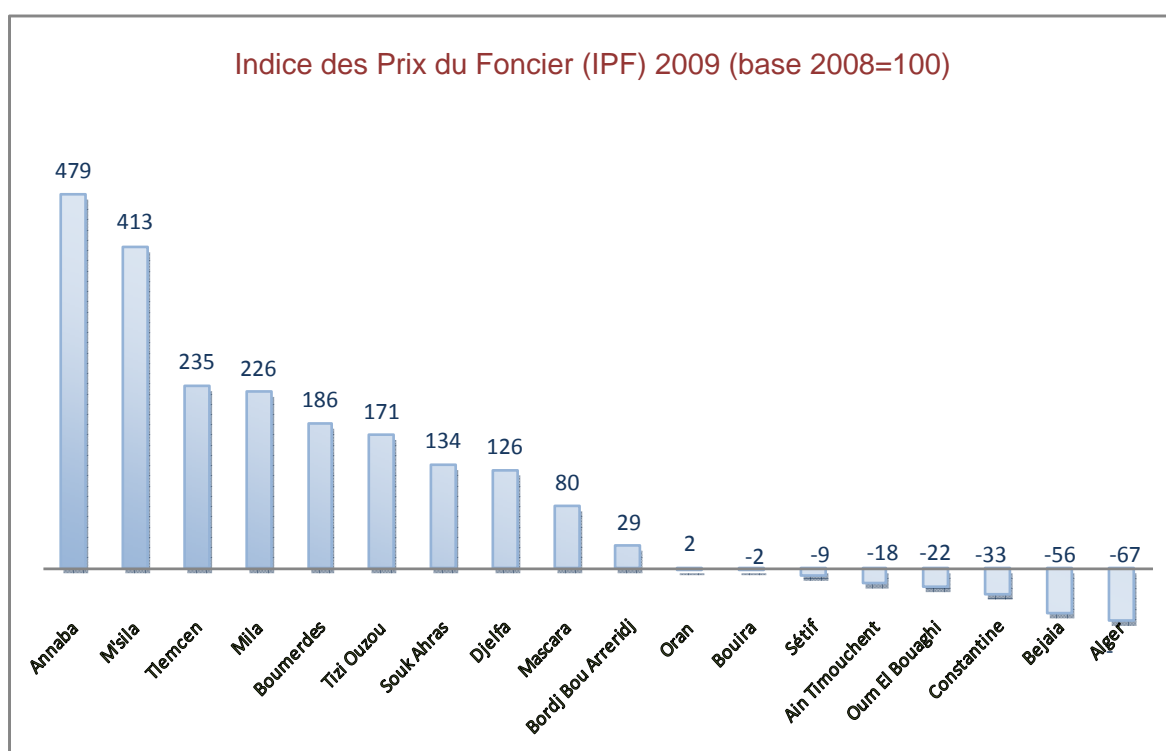
3.3. Indice des prix du foncier

L'indice des prix du foncier économique (IPF_{p2009/2008}), se situe à **70** (base 100=2008). Il traduit une baisse moyenne de 30% par rapport à la période de référence.

L'indice est fortement impacté par les wilayas d'Alger et de Bejaia qui ont enregistré des comportements particuliers,

Hors ces deux wilayas, l'indice se situerait à **143** et traduirait une augmentation de **43%** par rapport à 2008.

L'évolution diffère d'une wilaya à une autre avec de fortes variations relevées. Sur le groupe de wilayas pour lesquels, les indices ont été établis, onze ont enregistré des hausses, contre sept qui on enregistré des baisses.



3.4. Commentaire sur l'évolution des prix

Les éléments de conjoncture liés au marché du foncier économique peuvent aider à la compréhension des évolutions observées. L'année 2009 a connu un changement dans l'offre du foncier économique, avec le changement dans la réglementation des mises en marché du foncier public.

Le gel décidé par les pouvoirs publics durant une partie de l'année, a vu une plus grande part du foncier privé muté. Ce qui a impacté le volume de l'offre et, par conséquent, les prix. En général, les prix moyens des biens fonciers et immobiliers privés sont plus élevés que ceux du public.

4. Marché de la concession du foncier économique

Le démarrage des opérations de mise en concession par voie d'enchères publiques des biens fonciers et immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat constitue un élément important dans la conjoncture du marché du foncier économique. Avec ces opérations, on assiste à l'émergence d'un nouveau marché.

Le bilan des opérations organisées par l'Agence durant le dernier trimestre de l'année 2009 donne les premières indications sur ce marché émergent⁷.

L'organisation des opérations offre tous les attributs d'un marché. La communication sur les opérations a permis aux investisseurs potentiels d'être informés sur l'offre proposée. L'organisation des enchères publiques a permis de mettre en jeu des règles de concurrence, transparentes, entre les adjudicataires.

4.1. Les opérations organisées en 2009

Les opérations d'enchères publiques ont été organisées dans six wilayas et ont porté sur 28 biens fonciers et immobiliers. Le taux de réalisation a atteint 75%, avec 21 biens concédés sur les 28 proposés. Ce résultat dénote l'accueil favorable de la demande, mais pose, cependant, la problématique de la taille des lots et de leur prix.

En effet, le bien non concédé sis à Blida se caractérise par une grande taille (11 ha) contre une moyenne de 1,8 ha pour les autres wilayas.

Etat récapitulatif des opérations réalisées durant le quatrième trimestre 2009

Wilaya	Lots proposés	Superficies proposées (m ²)	Lots concédés	Superficies concédées (m ²)	Taux de réalisation
Oran	3	54 710	3	54 710	100%
Boumerdes	3	52 876	3	52 876	100%
M'sila	7	162 341	6	132 971	86%
Djelfa	9	123 220	7	69 300	78%
Annaba	5	71 764	2	8 573	40%
Blida	1	111 990	0	0	0%
Total	28	576 901	21	318 430	75%

4.2. Attrait des opérations

Les opérations de mise en concession ont donné lieu à une large communication sur les actifs mis en marché (description du bien et mode d'accès). La mesure du niveau d'engouement des opérations donne une idée de l'attractivité des opérations.

Le bilan de l'afflux des investisseurs fait ressortir un attrait pouvant être considéré comme conséquent avec:

- Un total de 321 cahiers des charges retirés par les postulants,
- Un total de 86 cautionnements déposés par les participants aux enchères,
- Une moyenne de 11 cahiers des charges retirés par actif proposé,

⁷ Un bilan plus détaillé est publié sur le site de l'ANIREF.

- Une affluence particulièrement élevée constatée dans les wilayas d'Oran et Djelfa.

L'affluence des investisseurs dénote ainsi d'un potentiel de demande de foncier et d'une communication globalement efficace sur le dispositif de mise en concession.

Données sur l'attrait des opérations réalisées au Trimestre 4 / 2009

Wilayas	Nombre de lots proposés	Nombre de cahiers des charges retirés	Nombre de cautionnements	Cahiers des charges par actif
Oran	3	103	21	34
Boumerdes	3	40	12	13
M'sila	7	42	23	6
Djelfa	9	88	22	10
Annaba	5	41	8	8
Blida	1	7	0	7
Total	28	321	86	11

4.3. Les prix des actifs concédés

Dans le nouveau marché de la concession, deux évènements interviennent dans la formation des prix :

- La détermination de la mise à prix qui procède des évaluations effectuées par l'administration domaniale,
- Les enchères qui mettent en concurrence les postulants.

Le rapport moyen « mise à prix / annuité » est ainsi estimé à **1,78**. Ce rapport se différencie toutefois, selon les wilayas, en fonction des niveaux des mises à prix et de la pression exercée sur l'offre foncière locale.

Annuité, mise à prix et rapport par wilaya

Wilaya	Nombre d'actifs concédés	Annuité moyenne/m ² (DA)	Mise à prix moyenne/m ² (DA)	Rapport moyen de l'annuité/ mise à prix
Oran	3	807	284	2,84
Boumerdes	3	522	348	1,50
M'sila	6	476	272	1,75
Annaba	2	793	561	1,41
Djelfa	7	165	116	1,42

Conclusion

Le contexte économique du second semestre 2009 présente toujours des incertitudes pour les investisseurs en raison de la poursuite de la crise économique internationale et cela malgré les performances macroéconomiques de l'Algérie.

En effet, il est relevé une baisse des IDE dans le secteur industriel. De même, la croissance du PIB hors hydrocarbures, du reste élevée, reste tirée par les secteurs du BTP et de l'Agriculture.

Le contexte juridique est pour sa part marqué par la publication de deux textes déterminants, à savoir la loi de finances complémentaire pour 2009 qui vise l'encouragement de la production nationale et les textes d'application de l'ordonnance 08-04 qui ont permis l'émergence du marché de la concession du foncier économique.

L'examen de l'adéquation entre les disponibilités et les besoins en foncier économique laisse apparaître une situation globalement excédentaire avec des déficits marqués dans les régions à forte dynamique d'investissement.

La mercuriale des prix pour 2009 met en évidence cette problématique de l'adéquation offre / demande. Les niveaux des prix relevés sont révélateurs des pressions exercées sur l'offre dans certaines régions et plus particulièrement dans les pôles industriels.

Ce constat se remarque au niveau du marché de la concession en développement. Les premières opérations réalisées laissent apparaître une adhésion des investisseurs à ce mode d'accès ainsi qu'une forte pression sur les prix dans les régions à fort potentiel industriel.

De ce qui précède, il apparaît que la régulation du marché du foncier économique nécessite une amélioration de l'attractivité des territoires, conjuguée à une meilleure qualité du foncier offert ; **l'enjeu étant d'attirer l'investissement dans les régions à fort potentiel en foncier économique.**