

Ministère de l'Industrie et des Mines

**Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation
Foncière**



**NOTE DE CONJONCTURE DU
FONCIER INDUSTRIEL**

- Exercice 2016 -

Juin 2017

S O M M A I R E

Préambule

1. Le contexte économique de la période

2. Contexte du marché du foncier destiné à l'investissement

3. Evolution du marché du foncier destiné à l'investissement

4. Mercuriale du foncier industriel

Conclusion

Préambule

Les notes de conjoncture constituent un des instruments de l'observatoire du foncier industriel, prévu par le décret exécutif n° 07-119 du 23 avril 2007, modifié et complété, portant création de l'ANIREF et fixant ses statuts et ses missions.

L'objet de ces notes est le suivi de la conjoncture nationale qui caractérise le marché du foncier destiné à l'investissement et ses déterminants. La présente note de conjoncture concerne l'exercice 2016.

Son contenu reprend les principales rubriques des notes précédentes.

Ainsi, la présente note de conjoncture est structurée comme suit:

- Contexte économique de la période ;*
- Contexte du marché du foncier destiné à l'investissement ;*
- Evolution du marché du foncier destiné à l'investissement ;*
- Prix du foncier destiné à l'investissement et indice de la période.*

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.

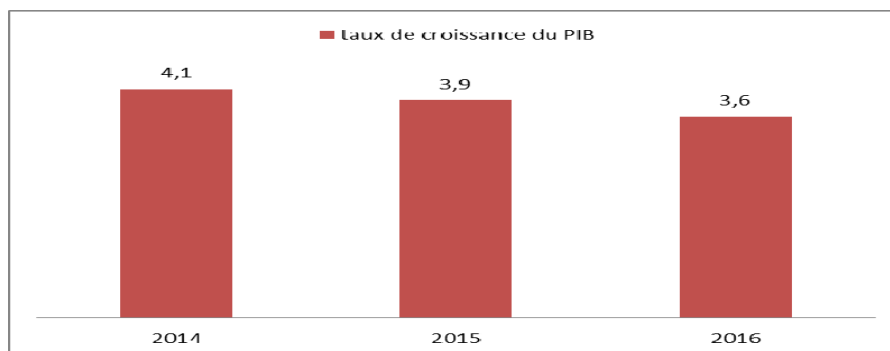
Les notes de conjoncture élaborées traduisent les points de vue et les analyses de l'Agence.

1. Le contexte économique de la période

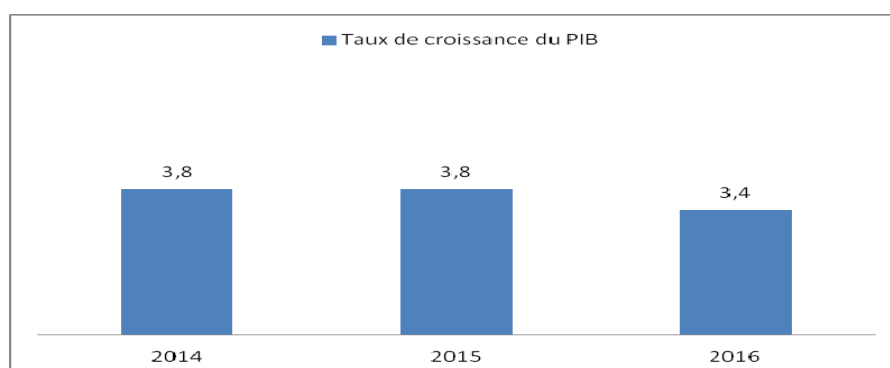
Le contexte économique de l'année demeure marqué par une baisse des prix des hydrocarbures qui impacte fortement les équilibres macroéconomiques du pays. Ainsi, la baisse en volume des exportations d'hydrocarbures, couplée à des cours du baril de pétrole demeurant bas, ont entraîné un déséquilibre des comptes courants en 2016, en dépit d'une politique de rationalisation des dépenses.

Cependant la croissance économique n'a que faiblement ralenti en 2016, en dépit de la baisse du PIB pétrolier nominal. Les secteurs hors hydrocarbures ont enregistré des signes de ralentissement en particulier ceux de l'industrie manufacturière.

Les comptes courants demeurent en déficit, bien qu'en diminution par rapport à 2015 : le déficit public s'est réduit en 2016 sous l'effet conjugué d'une moindre contraction des recettes et d'un maintien des dépenses budgétaires.



Source : Banque mondiale (2016 : estimation)



Source : ONS¹

La nouvelle conjoncture économique a introduit un nouveau climat de rigueur et de restriction budgétaire. Elle a aussi enregistré l'approbation du nouveau modèle de croissance qui vise à assoir une plus grande diversification économique et à intensifier la production nationale. Les investissements dans les secteurs à forte valeur ajoutée, tels que le

¹ Les comptes nationaux trimestriels -1er trimestre 2017- N°782.

secteur de la mécanique, de l'agro-industrie, des énergies renouvelables, des services, de l'économie numérique et de la connaissance, sont mis en avant.

Aussi, la volonté de contraction des importations à travers l'instauration de licence d'importation pour certains produits, a pour objectif de stimuler la production locale.

2. Le contexte du marché du foncier industriel

2.1. Le contexte juridique relatif à l'investissement

La conjoncture liée à l'investissement est marquée par la promulgation de la loi n° 16-09 du 03 août 2016 relative à la promotion de l'investissement. Le nouveau code redéfinit l'investissement éligible ainsi que les avantages pouvant y être accordés. L'investissement éligible englobe la création de nouvelles capacités, l'extension des capacités existantes ou leur réhabilitation.

Cette loi a défini trois catégories d'avantages : les avantages communs, les avantages supplémentaires au profit des activités privilégiées et/ou créatrices d'emplois et les avantages exceptionnels au profit des investissements présentant un intérêt particulier pour l'économie nationale.

La loi intègre toutes les dispositions envisagées antérieurement et concernant les avantages liés à l'accession au foncier industriel. Il s'agit de :

- L'exemption des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière, ainsi que de la rémunération domaniale portant sur les concessions des biens immobiliers bâtis et non bâtis. Ces avantages s'appliquent pour la durée minimale de la concession consentie ;
- L'abattement de 90% sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par les services des domaines pendant la période de réalisation de l'investissement ;
- L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés immobilières entrant dans le cadre de l'investissement, pour une période de dix (10) ans, à compter de la date d'acquisition.
- L'abattement de 50 % sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par les services des domaines, pour une durée de trois (03) ans, après le constat d'entrée en exploitation.

Les investissements réalisés dans les localités relevant du Sud et des Hauts-Plateaux ainsi que dans les zones dont le développement nécessite une contribution particulière de l'Etat, bénéficient d'un avantage particulier :

- La prise en charge partielle ou totale par l'Etat, après évaluation par l'ANDI des dépenses au titre des travaux d'infrastructures nécessaires à la réalisation de l'investissement.

- La réduction du montant de la redevance locative annuelle au titre de la concession de terrains pour la réalisation de projets d'investissements. Ainsi les terrains situés dans les localités relevant du Grand Sud, des Hauts-Plateaux et des autres zones dont le développement nécessite une contribution particulière de l'Etat, bénéficient de prix très avantageux : un DA/m² pendant une période de quinze (15) ans pour les zones du Grand sud et dix (10) années pour les autres zones. Au-delà de la période, le concessionnaire, ne doit s'acquitter que de 50% du montant de la redevance domaniale.

Ces dispositions constituent des facteurs incitatifs à l'investissement industriel, en particulier dans les régions aidées.

2.2. Le contexte juridique lié au foncier destiné à l'investissement

Les modalités d'accès au foncier destiné à l'investissement demeurent régies par les dispositions de la loi de finance complémentaire de 2015. La concession des terrains est autorisée par arrêté du Wali, sur proposition du directeur de Wilaya en charge de l'investissement, territorialement compétent.

Les modalités pratiques de concession des biens immobiliers de l'État pour la réalisation de projets d'investissements sont toujours régies par l'instruction interministérielle n°01 du 06 aout 2015. Les nouvelles modalités insistent notamment sur les délais de traitement des demandes de concession pour les projets d'investissement.

Le dispositif de détermination de la redevance locative annuelle fixée par les services des domaines, dans le cadre de la concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinée à la réalisation de projets d'investissement, demeure avantageux. Elle correspond au 1/33e de la valeur vénale du terrain concédé et est fixée par application du prix minimum de la fourchette des prix observés au niveau du territoire de la commune, ainsi que de l'application de bonifications accordées en fonction de la superficie du lot de terrain.

En outre, le programme de réalisation de nouveaux parcs industriels, par L'ANIREF, continue d'impacter le climat du foncier destiné à l'investissement en donnant les perspectives d'une amélioration sensible des disponibilités.

3. Evolution du marché du foncier destiné à l'investissement

La demande en foncier industriel continue à être pressante, malgré la mobilisation du foncier public.

Le marché du foncier industriel a connu un changement notable, suite aux nouvelles mesures tendant à alléger les procédures d'accès à la concession, introduites par la loi de finance complémentaire de 2015.

La demande en foncier demeure élevée se traduisant par une pression sur l'offre. Le bilan établi par les services du Ministère de l'Intérieur depuis

l'entrée en vigueur de ces nouvelles mesures, à juin 2016², montre un fort engouement puisque plus de 21.000 dossiers ont été déposés auprès des services compétents des Wilayas. Alors que seulement 31% des dossiers traités ont été acceptés, dont plus de 3.200 projets industriels.

Pour y remédier, les pouvoirs publics développent l'offre foncière en autorisant l'octroi de foncier dans les projets de créations de nouveaux espaces et l'extension des zones existantes.

Sur les nouveaux parcs industriels en cours d'aménagement par l'ANIREF, les concessions ont connu une très grande avancée, avec plus de 3.100 lots alloués, totalisant 2.700 ha.

Les pouvoirs publics ont aussi entrepris une opération d'assainissement de la situation du foncier en vue de la récupération des assiettes octroyées à des investisseurs, mais non exploités. Ainsi, selon le groupe DIVINDUS, il est constaté l'existence d'une offre foncière dormante, estimée à 2.174 hectares, soit 15% de la superficie administrée par ce Groupe qui est de l'ordre de 14.000 ha.

4. Mercuriale du foncier industriel

Le prix moyen national, estimé à 5.956 DA/m², semble marquer un tournant du marché. Il enregistre une baisse par rapport à 2015 où il affichait 7.326 DA/m², soit un taux de -19%.

Cette évolution s'explique par le changement de la structure des transactions, désormais dominée par la concession du foncier public qui totalisent 85% des transactions totales observées sur l'exercice.

Mercuriale 2016

National	En DA/m ²			Indice national (IPF ₂₀₁₆ base=2008)	Variation 2015/2016
	Prix moyen	Minimum (Centile 25)	Maximum (Centile 95)		
	5 956	2 322	15 500	203	-19%

Cependant, ce constat est à nuancer en raison du facteur « localisation géographique » qui impacte fortement la différenciation des prix. Les prix varient ainsi d'un minimum (centile 25%) de 2.322 DA/m² à un maximum (centile 95%) de 15.500 DA/m².

Deux évolutions marquantes caractérisent la conjoncture de 2016 :

- L'offre foncière sous forme de cession se rétrécit et affiche des prix relativement plus élevés que ceux pratiqués par l'offre publique sous forme de concession (+40%) ;
- L'offre foncière des régions du Nord se rétrécit entraînant une remontée de la demande vers les régions des Hauts-plateaux et du Sud où les prix sont particulièrement modérés.

² Compte rendu de la réunion du gouvernement du 1 juin 2016.

Conclusion :

L'analyse de la conjoncture du marché du foncier industriel qui a caractérisé l'exercice 2016 permet de tirer trois principales conclusions :

- *Le contexte de 2016, continue à se caractériser par une situation économique difficile et demeure marqué par les déficits jumeaux du budget et de la balance des paiements.*
- *La demande en foncier demeure élevée, se traduisant par une forte pression sur le foncier en concession où 31% seulement des demandes ont été acceptées, et ce malgré la mobilisation du foncier disponible ou en cours d'aménagement.*
- *Le mode de régulation des prix du foncier concédé a eu pour effet une baisse du prix moyen.*