

# **Ministère de l'Industrie et des Mines**

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



## **NOTE DE CONJONCTURE DU FONCIER ECONOMIQUE - Exercice 2015 -**

***Juillet 2016***

# S O M M A I R E

## *Préambule*

### **1. Contexte du marché du foncier destiné à l'investissement**

- 1.1. Contexte juridique relatif à l'investissement
- 1.2. Contexte juridique lié au foncier destiné à l'investissement
- 1.3. Contexte économique de la période

### **2. Evolution de l'offre et de la demande du foncier destiné à l'investissement**

- 2.1. Investissements industriels de la période
- 2.2. Demande en foncier destiné à l'investissement de la période

### **3. Prix des transactions et indice de la période**

- 3.1. Prix moyen et indice de la période
- 3.2. Prix par segment de marché

## **Préambule**

*Les notes de conjoncture constituent un des trois instruments de l'observatoire du foncier économique, 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'année 2015.*

*Son contenu reprend les principales rubriques des notes précédentes. Ainsi, la présente note de conjoncture intègre les rubriques suivantes:*

- *Contexte du marché du foncier destiné à l'investissement ;*
- *Demande du foncier destiné à l'investissement ;*
- *Mutations 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.*

## **Abstract**

*La conjoncture du marché du foncier économique pour 2015 permet de tirer trois principales conclusions :*

- *Le contexte économique de 2015 se caractérise par une incertitude pour l'investissement et la croissance. Il s'annonce difficile et porteur d'incertitudes sur la capacité de financement de l'économie nationale. Les investisseurs anticipent les risques du marché et ont tendance à reporter les décisions d'investissement.*
- *La demande en foncier est en baisse, malgré les facilitations décidées par les pouvoirs publics grâce au nouveau mode de traitement des dossiers de demande de foncier relevant du domaine privé de l'Etat.*
- *Le marché du foncier se traduit par une forte baisse des prix ; cette évolution du marché traduit un retournement d'une tendance qui était haussière.*

## 1. Le contexte du marché du foncier économique

### 1.1. Le contexte juridique relatif à l'investissement

La conjoncture liée à l'investissement demeure régie par les dispositions liées à l'octroi d'avantages dans le cadre de l'ANDI et comprenant les trois régimes – général, dérogatoire et de droit commun.

Dans le volet foncier et immobilier, les avantages portent sur :

- **En régime général**
  - Exemption du droit de mutation à titre onéreux pour les acquisitions immobilières, effectuées dans le cadre de l'investissement concerné ;
  - Exemption des droits d'enregistrement, des frais de publicité foncière et de la rémunération domaniale portant sur les concessions de biens immobiliers bâtis et non bâtis consenties au titre de la réalisation de projets d'investissement.
- **En régime des zones à développer**
  - Exemption du droit de mutation à titre onéreux pour toutes les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre de l'investissement ;
  - Prise en charge partielle ou totale par l'Etat, après évaluation de l'Agence, des dépenses au titre des travaux d'infrastructures nécessaires à la réalisation de l'investissement ;
  - Exemption des droits d'enregistrement, des frais de publicité foncière et de la rémunération domaniale portant sur les concessions, pour les biens immobiliers bâtis et non bâtis consentis destinés à la réalisation de projets d'investissement. Cet avantage s'applique pour la durée minimale de la concession consentie.
- **En régime dérogatoire** : les avantages portent la concession du foncier à des fins de réalisation des investissements.

La loi de finances de 2015 a apporté plus d'avantage. 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, correspond désormais au 1/33 de la valeur vénale du terrain concédé. La redevance est fixée par application du prix minimum de la fourchette des prix observés au niveau du territoire de la commune. La disposition est appliquée aux concessions consenties antérieurement au profit des projets d'investissement.

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

Les modalités d'accès au foncier destiné à l'investissement ont connu un changement notable, allant dans le sens d'une plus grande facilitation. Dans son article 48, la loi de finances complémentaire pour 2015, de nouvelles dispositions ont été prises : la concession des terrains destinés à l'investissement est consentie exclusivement selon le mode de gré à gré. Cette concession est autorisée par arrêté du Wali, sur proposition du directeur de Wilaya en charge de l'investissement territorialement compétent. Elle concerne les terrains relevant du domaine privé de l'Etat, les actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes, les actifs excédentaires des entreprises publiques économiques ainsi que des terrains relevant des zones industriels et des zones d'activité.

Les modalités pratiques de concession des biens immobiliers de l'État pour la réalisation de projets d'investissements ont été définies 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. Il est ainsi, décidé de limiter les délais d'examen du projet par les services concernés (8j) et de son traitement par la direction de l'investissement (8j). Les délais de traitement par les Domaines pour la promulgation des actes sont eux aussi fortement limités.

Les conditions de la concession demeurent inchangées : la concession est accordée pour une durée minimale de 33 ans renouvelable et maximale de 99 ans. Elle confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et de solliciter, auprès des institutions financières, un crédit pour le financement de son projet. La concession est garantie et ne peut être annulée qu'en cas de manquement aux obligations du concessionnaire et ce par voie de justice.

Les avantages financiers sont toujours de vigueur : ils consistent en bonification des prix ainsi qu'en différés :

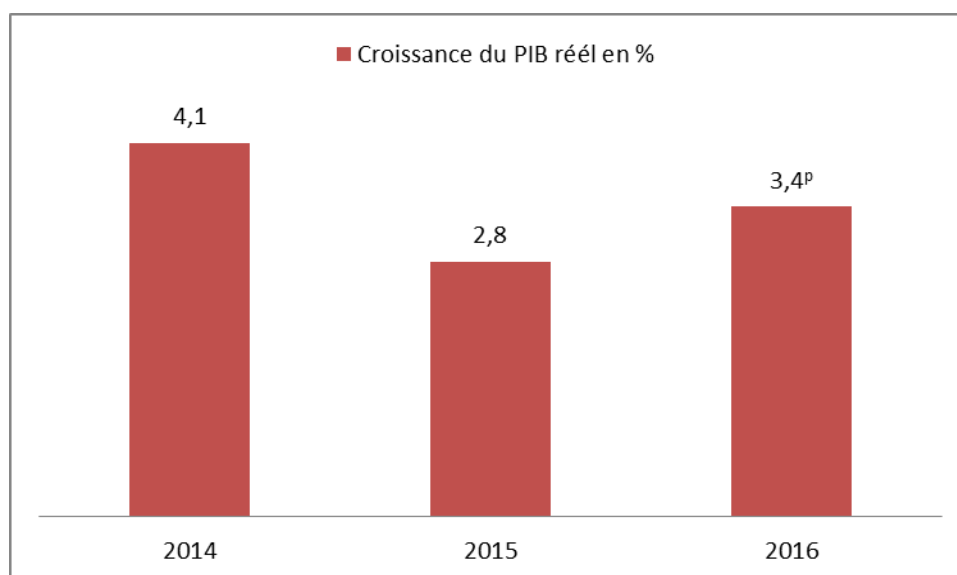
- Wilayas du nord : paiement de 90% des annuités pendant la période de réalisation du projet pouvant s'étaler d'une (01) année à trois (03) années et, 50 % pendant la période d'exploitation pouvant s'étaler d'une (01) année à trois (03) années.
- Wilayas du sud et des hauts plateaux : Dinar symbolique le m<sup>2</sup> pendant une période de dix (10) ans et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période pour les projets d'investissement implantés dans les wilayas ayant servi pour l'exécution de programmes du sud et des hauts-plateaux; pour les Wilayas situées dans le grand Sud, c'est le dinar symbolique le m<sup>2</sup> pendant une période de quinze (15) ans et 50 % du montant de la redevance domaniale au-delà de cette période.

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.

### 1.3. Le contexte économique de la période

Le contexte économique de l'année est marqué par la très forte baisse des prix des hydrocarbures qui s'est amorcé dès la mi-2014. Cette conjoncture défavorable a entraîné la détérioration des équilibres macroéconomiques du pays.

La croissance économique a ralenti pour se situer à 2.9% contre 4.1% en 2014. Les comptes courants se sont dégradés : le déficit budgétaire s'est creusé pour atteindre 15.9% du PIB. Les exportations d'hydrocarbures ont fortement chuté, ne représentant que 19% du PIB, contre un pic de 36% en 2011. Le déficit de la balance des paiements a entraîné une baisse des réserves internationales, diminuant par la capacité de financement des importations.



Source : Banque d'Algérie/Banque mondiale

La nouvelle conjoncture économique a introduit un nouveau climat de rigueur et de restriction budgétaire.

Le budget de 2016 met l'accent sur l'assainissement des finances publiques et préconise une baisse des dépenses, principalement les investissements. Les investissements publics, longtemps moteur de la croissance, sont au ralenti et ne manqueront pas d'impacter la baisse de la demande interne et par là l'investissement industriel.

## 2. Evolution de l'offre et de la demande du foncier destiné à l'investissement

### 2.1. Les investissements industriels de la période

Les projets d'investissement se traduisent souvent par des demandes en foncier, quand il s'agit de création de nouvelles capacités de production.

Les déclarations d'investissement auprès des services de l'ANDI<sup>1</sup>, pour l'année 2015 sont en net recul, par rapport à 2014.

Rubriques	2014	2015	Variation 2014/2015
Projets d'investissements	9 904	7 950	-20%
Projets d'investissement industriels	5 942	2 124	-64%

Source : ANDI

L'évolution traduit clairement l'impact de la conjoncture économique difficile sur l'acte d'investissement. Le recul est particulièrement élevé pour les projets d'investissement industriels.

Le signal fort envoyé par les pouvoirs publics, se traduisant par des restrictions des importations de produits finis, et d'encouragement de la diversification économique, ne s'est pas encore traduit sur le terrain de l'investissement. Il est

<sup>1</sup> Agence Nationale pour le développement industriel.

connu qu'en pareil conjoncture, l'investisseur a tendance à plus de prudence et adopte généralement une attitude d'attente et de report.

## 2.2. La demande en foncier destiné à l'investissement de la période

La demande du foncier destiné à l'investissement industriel est essentiellement canalisée vers le foncier relevant du domaine privé de l'Etat.

Selon un bilan dressé par le gouvernement, le nombre de projets d'investissement industriel traités par les Wilayas a atteint 3.261 dossiers. Ce volume est en baisse par rapport à 2014, soit -8.5%.

Les changements intervenus dans le mode d'allocation du foncier concédé, facilitant grandement le traitement des dossiers a cependant permis de contenir la baisse de la demande.

Les mutations du foncier industriel, publiées auprès des Conservations foncières ont enregistré une forte baisse par rapport à 2014. Après une croissance de 25% en 2014, les transactions ont chuté de 42% en 2015. Les biens mutés durant l'année ont été de 391 actifs dont 72% dans le cadre de la concession de foncier public.

Indice d'évolution du nombre de transactions

Rubriques	2012	2013	2014
Nombre de transactions	541	674	391
Indice d'évolution par à n-1	143	125	58

Bien qu'il soit difficile de lier l'évolution des transactions foncières à la conjoncture économique, la demande en foncier industriel constitue néanmoins un indice du climat général.

## 3. Prix des transactions et Indice des prix de la période

### 3.1. Prix moyen et Indice de la période

La mercuriale des prix du foncier industriel pour 2015 enregistre une forte baisse des prix par rapport à 2014. Le prix moyen national est de 1605 DA/m<sup>2</sup> en baisse significative de l'ordre de -78%. Par rapport à l'année de base (2008) le prix moyen est en baisse de -66%.

Mercuriale 2015

National	en DA/m <sup>2</sup>		
	Prix moyen	Minimum (Centile 25%)	Maximum (Centile 95%)
	<b>1 605</b>	<b>100</b>	<b>8 000</b>

Par ailleurs, le facteur « localisation géographique » impacte toujours la différenciation des prix. Cette différenciation est mesurée par l'amplitude des prix de la mercuriale.

### 3.2. Les prix par segment de marché

Les opérations de mise en concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, s'apparente à un marché régulé et jouant un rôle de modérateur des prix. Cette régulation tient notamment à l'instruction donnée aux services des

Domaines de fixer les annuités sur la base de la borne inférieure de la fourchette des prix du marché de la commune considérée.

Ce mode de régulation du foncier concédé, impacte indirectement le prix des cessions par le secteur privé, et ce, en dépit de quelques exceptions observées (i.e. cession d'un bien de 1 446 m<sup>2</sup> observée à Constantine à un coût de 151 827 700 DA, soit 104 998 DA/m<sup>2</sup>).

Prix des concessions exprimés en valeur vénale<sup>2</sup>

Concession	en DA/m <sup>2</sup>		
	Prix moyen	Minimum (Centile 25%)	Maximum (Centile 95%)
	<b>258</b>	<b>76</b>	<b>940</b>

Prix des cessions

Cession	en DA/m <sup>2</sup>		
	Prix moyen	Minimum (Centile 25%)	Maximum (Centile 95%)
	<b>5 500</b>	<b>681</b>	<b>17 416</b>

La baisse des prix doit être aussi interprétée à la lumière de la conjoncture économique et notamment la baisse de la demande.

<sup>2</sup> Annuité= 1/33 de la valeur vénale