

# Note de Conjoncture du foncier destiné à l'investissement- année 2014

*Les notes de conjoncture constituent un des trois instruments de l'observatoire du foncier économique, prévu par les statuts de l'ANIREF. L'objet de ces notes est le suivi de la conjoncture nationale qui caractérise le marché du foncier destiné à l'investissement.*

*La conjoncture de l'année 2014 demeure marquée par la pression exercée sur le foncier industriel mis en concession par l'Etat à travers le CALPIREF.*

## 1. Le contexte du marché du foncier économique

*Un contexte juridique qui demeure orienté vers le soutien à l'investissement.*

La conjoncture liée à l'investissement continue à être marquée par les mesures prises par les lois de finances antérieures. Ces mesures avaient pour principal objectif de favoriser l'investissement productif dans le but d'impulser la croissance industrielle et de réduire les importations.

La loi de finances de 2014 a maintenu le dispositif régissant l'investissement et a apporté des modifications allant dans le sens d'un allègement des procédures d'octroi d'avantages et d'encouragement des IDE.

La réglementation régissant l'accès au foncier destiné à l'investissement demeure régie par les dispositions prises par le Conseil des Ministres du 22 février 2011. Ces dispositions stipulaient un accès à la concession du foncier public selon le mode de gré à gré et des bonifications des redevances locatives annuelles avec des taux variables selon les régions (nord, hauts plateaux, sud et grand sud). En outre, la loi de finance de 2014, fait obligation aux services des Domaines d'appliquer le seuil minimum de la fourchette des prix observés sur le marché, dans la détermination de la redevance annuelle exigible au titre de la concession des terrains destinée à la réalisation de projets d'investissement.

*Un contexte juridique qui demeure orienté vers le soutien à l'investissement.*

Le contexte économique de l'année est marqué par l'inquiétude des pouvoirs publics et de l'opinion quant aux perspectives d'évolution des prix des hydrocarbures. En effet, la baisse amorcée par les cours mondiaux a entraîné dès septembre de l'année une baisse des excédents commerciaux, augurant un contexte économique difficile pour le Pays<sup>1</sup>.

Ce climat n'a cependant pas encore impacté la croissance qui a enregistré un taux de 4 % contre 2.8 % en 2013 et 3.3 % en 2012.

## 2. Etat du marché du foncier économique

*Investissements industriels toujours croissants.*

---

<sup>1</sup>Selon la banque d'Algérie, la chute des prix de pétrole a été très sensible, de près de 50 % entre juin et décembre 2014

Les déclarations d'investissement auprès des services de l'ANDI<sup>2</sup> pour l'année 2014 sont en nette évolution par rapport à 2013, soit un taux de croissance de 11%, ce qui s'est traduit par 9904 projets.

Les investissements du secteur industriel, déclarés auprès des services de l'ANDI représente 62% du global

*La demande du foncier industriel au niveau du CALPIREF, marque le pas.*

Le bilan des demandes traitées par le CALPIREF pour l'exercice 2014, montre une baisse sensible des demandes de fonciers destiné à l'investissement industriel, par rapport à 2013, soit 28% dossiers. La baisse des dossiers soumis au CALPIREF, peut s'expliquer par la saturation des espaces du Nord du pays. Nombre d'investisseurs peuvent préférer l'extension des capacités des usines en place, à de nouvelles capacités dans des régions éloignées.

Malgré, cette baisse, la tension sur les disponibilités demeure forte. Les dossiers rejetés demeurent importants.

### **3. Evolution des prix du foncier industriel**

*Les transactions toujours croissantes*

Les mutations du foncier industriel poursuivent la tendance haussière enregistrant un accroissement de 25% par rapport à 2013. Cette évolution est le fait du marché de la concession qui représente 75% des publications à la Conservation foncière.

Les concessions du foncier relevant du domaine privé de l'Etat se développent supplantant les cessions réalisées sur le foncier privé.

*L'indice des prix marquant une forte augmentation*

La mercuriale 2014 enregistre une augmentation significative des prix par rapport à 2013. Le prix moyen national est de 7 259 DA/m<sup>2</sup> en augmentation significative par rapport à 2013 où il affichait 5 064 DA/m<sup>2</sup>, soit un taux de +43%.

Par rapport à l'année de base (2008) le prix moyen est en augmentation de 55%, dénotant une tension persistante sur les prix.

Par ailleurs, le facteur « localisation géographique » impacte toujours la différenciation des prix. Cette différenciation est mesurée par l'amplitude des prix de la mercuriale ; le prix moyen national<sup>3</sup> varie entre un minimum de 2749 DA/m<sup>2</sup> et un maximum de 23810 DA/m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Agence Nationale pour le développement industriel.

<sup>3</sup>Il s'agit des moyennes lissées.