

Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements



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

**BILAN DES OPERATIONS DE MISE EN  
CONCESSION REALISEES**

- Octobre 2009 / Mars 2010 -

**Avril 2010**

# SOMMAIRE

## Préambule

- Objet
- Contexte

## Abstract

### I. Présentation des opérations de mise en concession

- 1.1. Calendrier des opérations
- 1.2. Actifs proposés
- 1.3. Taux de réalisation global des opérations
- 1.4. Taux de réalisation par wilaya
- 1.5. Consistance des actifs
- 1.6. Attrait des opérations
- 1.7. Part des actifs concédés dans le portefeuille de l'Agence
- 1.8. Récapitulatif des opérations réalisées

### II. Analyse des prix des actifs concédés

- 2.1. Mises à prix des actifs
- 2.2. Mises à prix des actifs par wilaya
- 2.3. Mises à prix des actifs non concédés
- 2.4. Appréciation des mises à prix des actifs
- 2.5. Annuité et rapport à la mise à prix des actifs
- 2.6. Analyse discriminante des annuités
- 2.7. Rapport annuités/mises à prix : cas des wilayas d'Alger et de Blida

### III. Profil des bénéficiaires de la concession

- 3.1. Statut juridique des bénéficiaires
- 3.2. Secteurs d'activités des projets d'investissement

### IV. Retombées économiques des concessions opérées

- 4.1. Retombées sur l'investissement
- 4.2. Retombées sur la création d'emplois.

## Préambule

### ➤ Objet

L'ANIREF a réalisé, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, 14 opérations de mise en concession aux enchères publiques d'actifs, après autorisation de leur mise en marché par arrêtés de Monsieur le Ministre de l'Industrie et de la Promotion des Investissements, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 09-152 et de l'article 15 du décret exécutif n° 09-153 du 02 mai 2009.

Le présent bilan d'étape des opérations de mise en concession, procède des travaux de l'Observatoire de l'Agence. Il comprend l'ensemble des statistiques décrivant les actifs proposés à la concession et les données inhérentes aux réalisations des opérations. Il comprend aussi une analyse du profil de la demande, donnant des indications sur les déterminants du marché de la concession, en phase de constitution en Algérie.

Il y a lieu de relever que la nouveauté de ce marché naissant qui a consacré la concession comme seul mode d'accès au foncier industriel public par le biais des enchères, incite à une certaine prudence dans les conclusions ; un recul étant nécessaire pour dessiner ses déterminants.

### ➤ Contexte

Les opérations de mise en concessions interviennent dans un contexte caractérisé par :

- Un changement du dispositif d'accès au foncier économique public qui a induit une période de gel des opérations de mise en concession qui s'est étalée de Juillet 2008 à Mai 2009.
- Une rareté du foncier industriel, ou du moins une perception de rareté par les investisseurs, qui considèrent souvent l'acquisition du foncier comme une contrainte lourde. La rareté est réelle dans les zones situées à proximité des grandes villes du nord, notamment les grandes métropoles, qui vivent une saturation.
- Un changement radical dans le mode d'accès au foncier public qui a induit un nouveau mode de fixation des prix d'allocation de la ressource foncière. Cela constitue une nouveauté pour les investisseurs, habitués à acquérir du foncier public en cession et à des prix « administrés », réputés inférieurs au prix du marché.

Il est à noter, selon la dernière enquête de la Banque Mondiale, que la contrainte de l'accès au foncier industriel est partagée par tous les pays de la zone MENA. Cette enquête a estimé à **39%**, le pourcentage de chefs d'entreprises qui considèrent le foncier comme une contrainte majeure.

La nouveauté introduite par la loi peut entraîner des réactions diverses des demandeurs de foncier. La communication sur le nouveau dispositif et le succès des opérations de mise en concession réalisées, contribueront à une adhésion du marché.

L'analyse du bilan des opérations de mise en concession peut éclairer sur la façon dont le marché réagit au nouveau dispositif.

## ABSTRACT

Le bilan des opérations de mise en concession organisées par l'ANIREF, en étroite collaboration avec l'administration domaniale, a fait ressortir les conclusions suivantes :

1. L'Agence a mis en concession 56 actifs comportant des terrains et du bâti, répartis sur 13 wilayas des régions centre, est, ouest et sud.
2. Le public des investisseurs a montré un engouement certain. En effet, 709 cahiers des charges (postulants) ont été retirés et 217 cautionnements (participants aux enchères) ont été enregistrés, ce qui donne des ratios de 13 cahiers des charges et 4 cautionnements par actif.
3. Le taux de réalisation global des opérations est estimé à 79% et enregistre une progression entre les deux trimestres avec un taux de 75% pour le quatrième trimestre de 2009 et 82% pour le premier trimestre de 2010. En termes concrets, 44 actifs ont été concédés sur 56 actifs proposés.
4. Les taux de réalisation tiennent aux deux paramètres caractéristiques du foncier mis sur le marché, à savoir sa qualité (emplacement, taille, viabilisation et équipements) et la mise à prix. Les actifs non concédés sont localisés dans les wilayas suivantes:
  - Annaba avec 3 actifs sur 5;
  - Tlemcen avec 3 actifs sur 4 ;
  - Djelfa avec 2 actifs sur 9 ;
  - Adrar avec 1 actif sur 3 ;
  - M'sila avec 1 actif sur 7 ;
  - Blida avec un actif sur 5 ;
  - Laghouat avec un actif sur 3.
5. Sur ces non réalisations, seul le cas de la wilaya de Blida trouve une explication. L'actif non concédé a été proposé en 2009 avec une mise à prix très élevée (200 MDA) pour une taille très grande (>11 ha). L'opération renouvelée en 2010 au niveau de cette wilaya, pour d'autres actifs de taille moins importante, a enregistré un taux de réalisation de 100%.
6. Les actifs des autres wilayas non concédés seront remis en concession au cours du second semestre 2010.
7. Les 44 actifs concédés sont répartis sur les 13 wilayas.
8. Ces actifs ont été concédés avec des annuités issues des enchères, représentant en moyenne deux fois la mise à prix. Toutefois, le rapport annuité/mise à prix varie entre 1.04 pour Adrar et 4.45 pour Alger.
9. La comparaison des **mises à prix** des actifs proposés à la concession, avec les prix de cession observés lors de l'élaboration de la Mercuriale 2009 et les comparaisons internationales, donne une appréciation de la formation des prix.
  - ✓ **Mise à prix et mercuriale** : Les mises à prix se situent au niveau des prix de cession observés par la mercuriale 2009 (+ 4%). Cette comparaison révèle que les services de l'administration domaniale, déterminent les prix à partir de valeurs vénales adaptées au **marché de la cession**.
  - ✓ **Benchmark avec la Tunisie et la France** : La comparaison internationale, faite sur une base de régions comparables, montre que les mises à prix sont parmi les plus élevés du panel.
10. Les actifs concédés auront des retombées sur l'investissement et la création d'emploi avec :
  - Un engagement d'investissement de l'ordre de 8,5 milliards de DA,
  - Une prévision de création de plus de 3 500 emplois directs.

## I. Présentation des opérations de mise en concession

Les opérations de mise en concession aux enchères publiques organisées par l'Agence sont présentées par trimestre. La période d'observation comprend le trimestre 4 de l'exercice 2009 et le trimestre 1 de l'exercice 2010.

Les deux trimestres sont désignés, dans le rapport, par « **Période 1** » et « **Période 2** ».

L'analyse par période permet de suivre l'évolution des opérations de mise en concession. Un récapitulatif est néanmoins donné, afin de situer le bilan global.

### 1.1. Calendrier des opérations

L'agence a organisé 14 opérations de mise en concession, touchant au total 13 wilayas du pays. Le calendrier fait apparaître :

- Un rythme croissant du nombre d'opérations réalisées qui est passé de 6 pour la période 1 à 8 pour la période 2 ;
- Une intensification du rythme dès le trimestre 2 de l'exercice 2010, avec 14 opérations programmées ;
- Une progression en termes d'actifs proposés, avec 28 pour le trimestre 4 / 2009, 28 pour le trimestre 1/2010 et 51 pour le trimestre 2 / 2010.

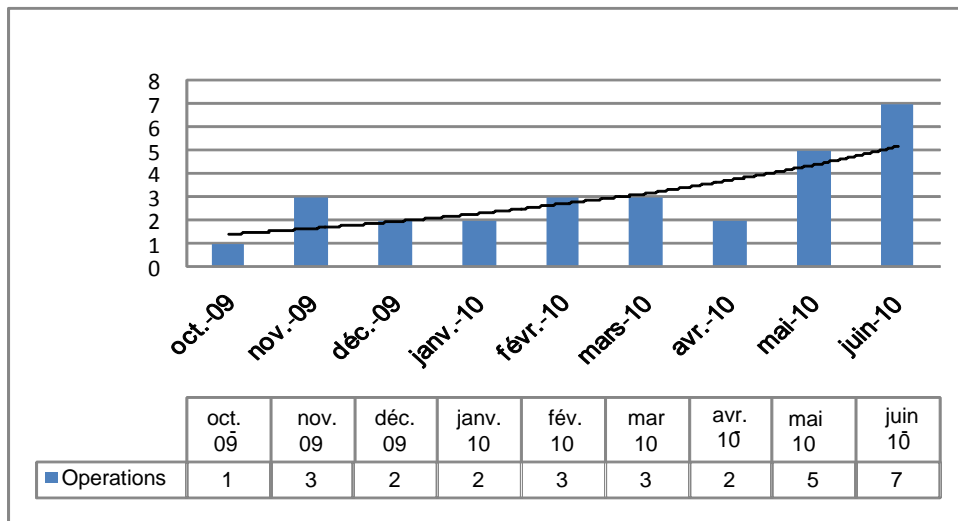
Cette évolution a été rendue possible grâce au dispositif organisationnel préparé et rodé au fur et à mesure du déroulement des différentes opérations.

La programmation des opérations procède d'un souci d'assurer une communication régionale de plus en plus élargie. Elle permet, par ailleurs, de tester la réaction du marché des différentes régions du pays.

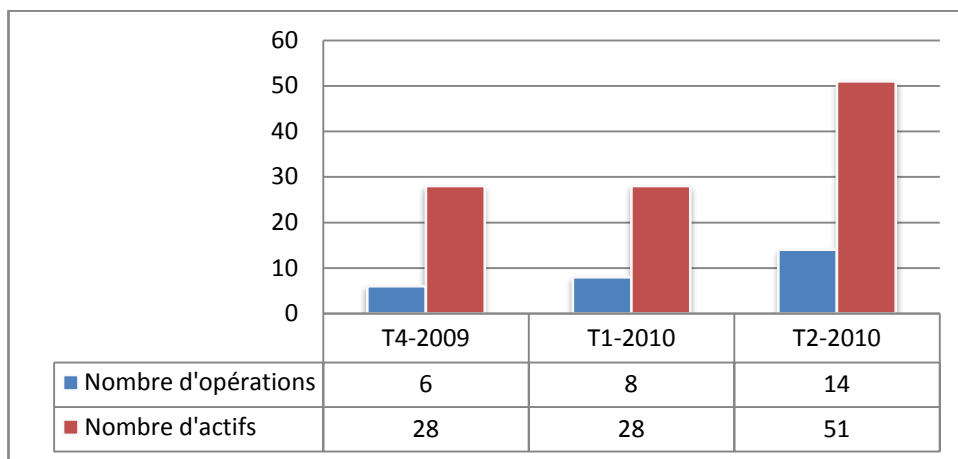
#### Programmation des opérations de mise en concession

Trimestre 4 /2009	Trimestre 1 / 2010	Prévisionnel Trimestre 2 / 2010
Annaba : 28 Octobre	Alger : 18 janvier	Médéa : 14 Avril
Oran : 11 Novembre	Tlemcen : 27 janvier	Biskra : 28 Avril
Djelfa : 18 Novembre	Batna : 03 Février	Djelfa : 04 Mai
Blida : 24 Novembre	Laghouat : 09 Février	Laghouat : 05 Mai
M'sila : 10 Décembre	Tébessa : 17 Février	Naama : 18 Mai
Boumerdes : 14 Décembre	Blida : 02 mars	Sétif : 26 Mai
	Mascara : 23 Mars	B B Arreridj : 27 Mai
	Adrar : 30 mars	Constantine : 01 Juin
		Souk Ahras : 13 Juin
		El Tarf : 14 Juin
		Annaba : 15 Juin
		Guelma : 16 Juin
		Batna : 22 Juin
		Ain Defla : 28 Juin

### Programmation des opérations de mise en concession



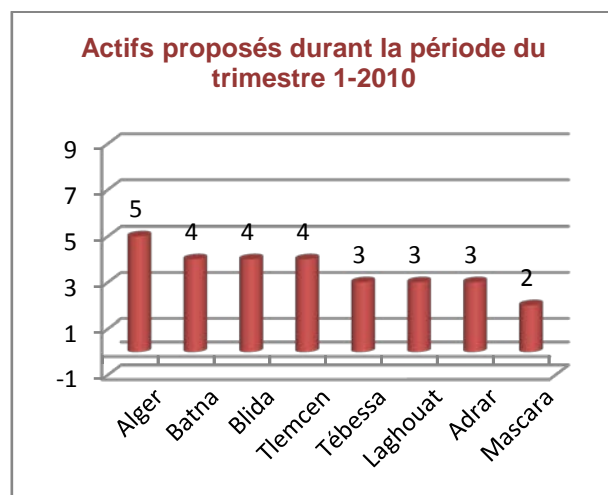
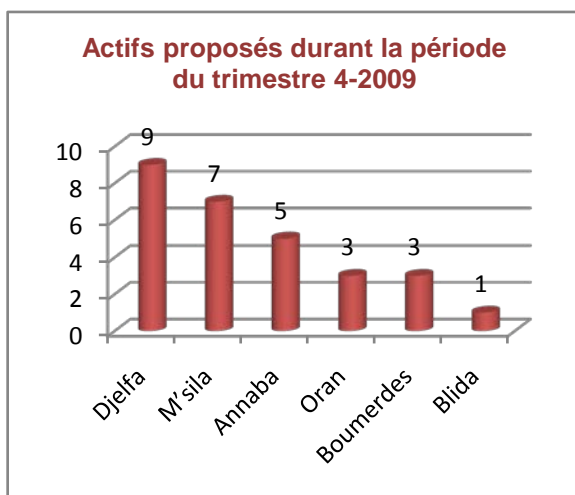
### Evolution du nombre d'opérations de mise en concession



### 1.2. Actifs proposés

Les opérations de mise en concession ont porté sur :

- 28 actifs répartis sur 06 wilayas, au trimestre 4 de l'exercice 2009;
- 28 actifs répartis sur 08 wilayas, au trimestre 1 de l'exercice 2010.



### 1.3. Taux de réalisation global des opérations

Au plan global, le bilan fait ressortir un taux de réalisation moyen de 79%, soit 44 actifs concédés sur les 56 proposés. Les taux de réalisations enregistrent une progression entre les deux périodes, passant de 75% à 82%.

Les réalisations sont enregistrées sur les 13 wilayas programmées.

Les taux de réalisation traduisent des **résultats significatifs** en raison de la nouveauté du processus de mise en concession par enchères publiques.

#### Taux de réalisation des opérations de mise en concession

<i>Rubriques</i>	<i>Trimestre 4 de 2009</i>	<i>Trimestre 1 de 2010</i>	<i>Total</i>
Opérations	06	08	14
wilayas concernées	06	08	13
Actifs proposés	28	28	56
Actifs concédés	21	23	44
<b>Taux de réalisation (%)</b>	<b>75</b>	<b>82</b>	<b>79</b>

### 1.4. Taux de réalisation par wilaya

#### ➤ Période 1

Les opérations programmées durant la première période, enregistrent des taux de réalisations différenciés, selon les wilayas :

- Des taux pleins pour les wilayas d'Oran et Boumerdes,
- Des taux élevés (supérieurs à la moyenne) dans les wilayas de M'sila et Djelfa,
- Un faible taux dans la wilaya d'Annaba,
- Une absence de réalisation dans la wilaya de Blida.

Les wilayas d'Annaba et de Blida sont problématiques, en raison des faibles taux de réalisation comparativement à leur potentiel économique.

#### Taux de réalisation par wilaya

<i>Wilaya</i>	<i>Lots proposés</i>	<i>Lots concédés</i>	<i>Taux de réalisation (%)</i>
Oran	3	3	100
Boumerdes	3	3	100
M'sila	7	6	86
Djelfa	9	7	78
Annaba	5	2	40
Blida	1	0	-
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>75</b>

#### ➤ Période 2

Les opérations programmées durant la période 2, enregistrent des taux de réalisations en nette amélioration, avec :

- Des taux pleins dans 05 wilayas (Alger, Batna, Tébessa, Blida, Mascara),
- Des taux inférieurs à la moyenne de la période, dans les wilayas de Laghouat et Adrar,
- Un très faible taux dans la wilaya de Tlemcen.

Le cas de la wilaya de Tlemcen est problématique, en raison de son très faible taux de réalisation, comparativement à sa dynamique économique.

#### Taux de réalisation par wilaya

Wilayas	Actifs proposés	Actifs concédés	Taux de réalisation (%)
Alger	5	5	100
Batna	4	4	100
Tébessa	3	3	100
Blida	4	4	100
Mascara	2	2	100
Laghouat	3	2	67
Adrar	3	2	67
Tlemcen	4	1	25
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>82</b>

#### 1.5. Consistance des actifs

##### ➤ Période 1

Les opérations organisées durant la période 1 comportent :

- Une superficie proposée globale de près de 58 ha ;
- Une superficie moyenne par actif de 2 ha ;
- Une superficie concédée globale de 32 ha.

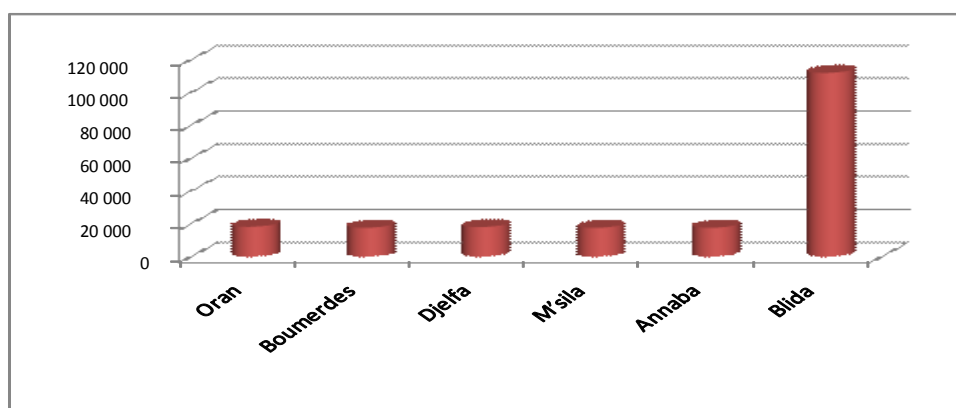
L'actif proposé dans la wilaya de Blida comprend une superficie de plus de 11 ha. Sa non-réalisation explique le faible taux global de 55% des superficies concédées.

**La non-conclusion de l'opération de la wilaya de Blida pose la problématique des actifs de grande taille.**

#### Etat récapitulatif des opérations réalisées durant le trimestre 4 / 2009

Wilaya	Superficies proposées (m <sup>2</sup> )	Superficies concédées (m <sup>2</sup> )	Part (%)	Taille moyenne des actifs proposés (m <sup>2</sup> )
Oran	54 710	54 710	100	18 237
Boumerdes	52 876	52 876	100	17 625
Djelfa	162 341	132 971	82	18 038
M'sila	123 220	69 300	56	17 603
Annaba	71 764	8 573	12	17 625
Blida	111 990	0		111 990
<b>Total</b>	<b>576 901</b>	<b>318 430</b>	<b>55</b>	-

#### Superficie moyenne des actifs par wilaya (m<sup>2</sup>)



## ➤ Période 2

Les opérations organisées durant la période comportent:

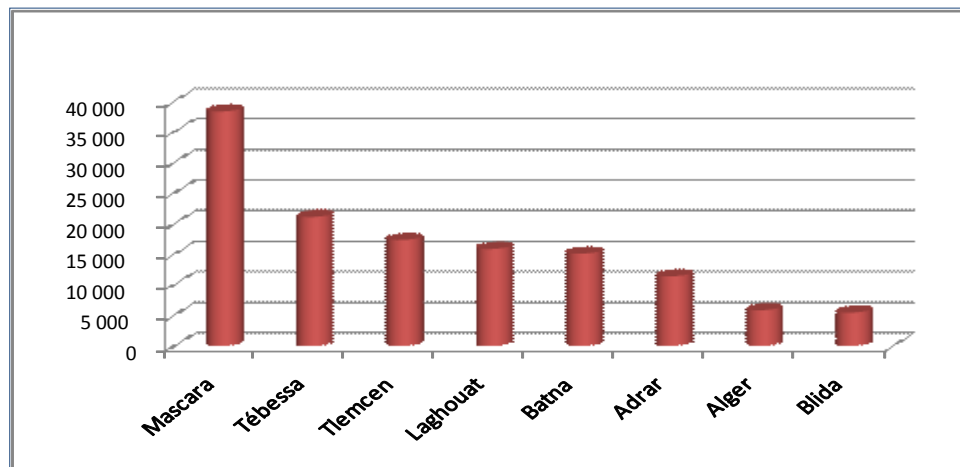
- Une superficie proposée globale de plus de 40 ha ;
- Une superficie moyenne par actif de l'ordre de 1,4 ha ;
- Une superficie globale concédée de près de 33 ha.

Les actifs proposés comprennent des superficies moyennes en baisse par rapport aux opérations de la période précédente. L'amélioration du taux de réalisation trouve son explication, en partie dans le dimensionnement des actifs.

### Etat récapitulatif des opérations réalisées durant le trimestre 1 / 2010

Wilaya	Superficies proposées (m <sup>2</sup> )	Superficies concédées (m <sup>2</sup> )	Part ( %)	Taille moyenne des actifs proposés (m <sup>2</sup> )
Alger	29 173	29 173	100	5 835
Batna	60 300	60 300	100	15 075
Tébessa	63 226	63 226	100	21 075
Blida	21 768	21 768	100	5 442
Mascara	76 659	76 659	100	38 330
Adrar	34 135	26 542	78	11 378
Laghouat	47 540	26 091	55	15 847
Tlemcen	69 278	24 836	36	17 320
<b>Total</b>	<b>402 079</b>	<b>328 595</b>	<b>82</b>	

### Superficie moyenne des actifs par wilaya (m<sup>2</sup>)



## 1.6. Attrait des opérations

Les opérations de mise en concession ont donné lieu à une large communication sur les actifs offerts et leur mode de mise en concession. L'Agence a pu mesurer les niveaux d'engouement des opérations. Ces mesures donnent 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 709 cahiers des charges retirés par les postulants,
- Un total de 217 cautionnements déposés par les participants aux enchères,
- Une moyenne de 13 cahiers des charges par actif proposé,
- Une progression de la période 2 par rapport à la période 1, de 21%,
- Une affluence particulièrement élevée constatée dans la wilaya d'Alger.

L'affluence des investisseurs dénote un potentiel de demande de foncier et 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
Annaba	5	41	8	8
Oran	3	103	21	34
Djelfa	9	88	22	10
Blida	1	7		7
M'sila	7	42	23	6
Boumerdes	3	40	12	13
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>321</b>	<b>86</b>	<b>11</b>

#### Données sur l'attrait des opérations réalisées au Trimestre 1 / 2010

Wilayas	Nombre de lots proposés	Nombre de cahiers des charges retirés	Nombre de cautionnements	Cahiers des charges par actif
Adrar	3	17	5	6
Laghouat	3	35	19	12
Batna	4	23	10	6
Blida	4	46	15	12
Tébessa	3	8	4	3
Tlemcen	4	34	6	9
Alger	5	208	67	42
Mascara	2	17	5	9
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>388</b>	<b>131</b>	<b>14</b>

#### 1.7. Part des actifs concédés dans le portefeuille de l'Agence

Le portefeuille de l'Agence est en formation et évolue avec les décisions de transfert arrêtées par les pouvoirs publics. Le potentiel répertorié par l'Agence fait ressortir :

- Un potentiel brut de 728 actifs dont une grande partie, située en secteurs urbanisés, a fait l'objet d'une restitution à l'administration domaniale, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret exécutif n° 09-153 (alinéa 3);
- Un portefeuille en possession de 168 actifs, résiduels pour l'essentiel.

Les actifs concédés représentent, à fin mars 2010, **27%** du portefeuille de l'Agence.

#### 1.8. Récapitulatif des opérations réalisées

Globalement, les opérations de mise en concession ont porté sur :

- 56 actifs dont 44 ont été concédés ;
- Une superficie globale proposée de près de **98 ha** dont **13%** bâti ;
- Une superficie globale concédée de près de **65 ha** dont **14%** bâti ;
- Un taux de réalisation global de **79%**.

## Etat récapitulatif des opérations réalisées par wilaya

Wilaya	Actifs mis en concession	Actifs concédés	Superficie des actifs mis en concession		Superficie des actifs concédés	
			Terrain (m <sup>2</sup> )	Bâti (m <sup>2</sup> )	Terrain (m <sup>2</sup> )	Bâti (m <sup>2</sup> )
Annaba	5	2	71 764	9 135	8 573	635
Oran	3	3	54 710	1093	54 710	1093
Djelfa	9	7	162 341	14 895	132 971	14 594
Blida (2009)	1	0	111 990	28065	0	0
Msila	7	6	123 220	13 768	69 300	11 152
Boumerdes	3	3	52 876	18 527	52 876	18 527
Alger	5	5	29 173	10 916	29 173	10 916
Laghouat	3	2	47 540	9 918	26 091	3 270
Batna	4	4	60 300	6 619	60 300	6 619
Blida (2010)	4	4	21 768	5 686	21 768	5 686
Tébessa	3	3	63 226	3 870	63 226	3 870
Tlemcen	4	1	69 278	15 054	24 836	4 298
Adrar	3	2	34 135	10 663	26 542	8 663
Mascara	2	2	76 659	2 840	76 659	2 840
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	<b>978 980</b>	<b>151 049</b>	<b>647 025</b>	<b>92 163</b>

## II. Analyse des 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 soumissionnaires.

Bien que le marché de la concession soit encore en phase de constitution, les premières analyses peuvent servir à donner des indications sur ses déterminants.

### 2.1. Mises à prix des actifs

Deux valeurs sont associées aux actifs concédés :

- La valeur de la **mise à prix** de l'actif concédé qui représente l'annuité soumise aux enchères. Elle est déterminée par les services de l'administration domaniale. La mise à prix d'un actif est égale au vingtième, soit **5%** de sa valeur vénale.
- La valeur de l'annuité d'adjudication qui assure à l'adjudicataire, la levée de l'enchère.

L'analyse des données relatives aux **44 actifs concédés**, a donné les ratios suivants :

- Une mise à prix moyenne par actif de l'ordre de **4 millions de DA** ;
- Une annuité moyenne par actif de l'ordre de **9 millions de DA** ;
- Des écarts élevés tant pour les mises à prix que pour les annuités.

Les écarts rendent compte, à la fois, de la qualité des actifs ainsi que des pressions qui s'exercent sur leur demande lors des enchères.

## Mise à prix et annuité des actifs concédés

Paramètres	Mise à prix/m <sup>2</sup> (DA)	Annuité/m <sup>2</sup> (DA)
Moyenne par actif	376	972
Maximum	1 248	8 791
Minimum	59	116

### 2.2. Mises à prix des actifs par wilaya

L'analyse des mises à prix par wilaya, met en évidence deux traits fondamentaux :

- Une forte différenciation des mises à prix des wilayas ;
- Des niveaux de prix élevés dans les wilayas du Nord du pays.

Les wilayas d'Alger et de Blida enregistrent des mises à prix particulièrement élevées. Le cas de la wilaya d'Alger se distingue nettement par son pic.

Les évaluateurs, qui intègrent les données sur l'évolution du marché du foncier, partent de l'hypothèse que la pression sur le foncier des wilayas à fort potentiel, justifie un niveau élevé des mises à prix.

Cependant, l'opération effectuée dans la wilaya de Blida en 2009, a révélé les limites de cette hypothèse, puisqu'avec un niveau de prix de 1786 DA/m<sup>2</sup>, la mise en concession de l'actif n'a pu être réalisée.

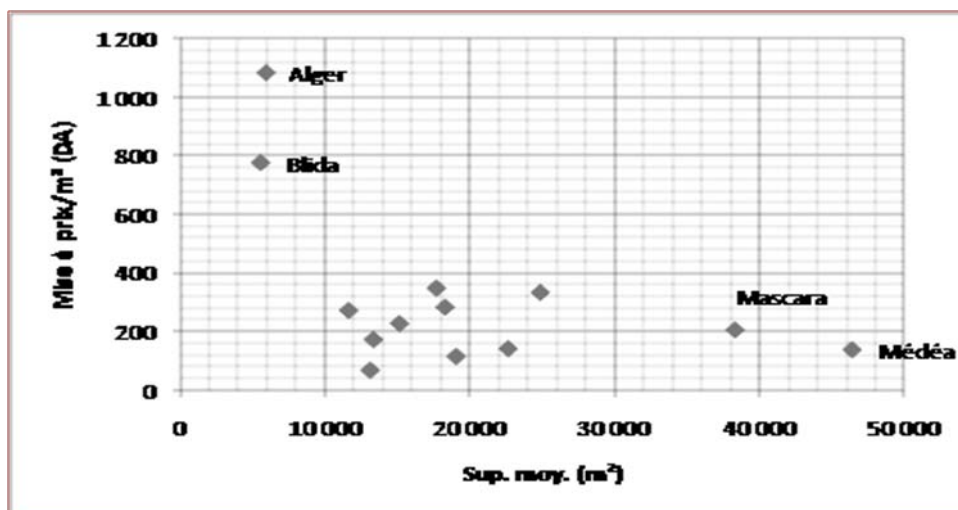
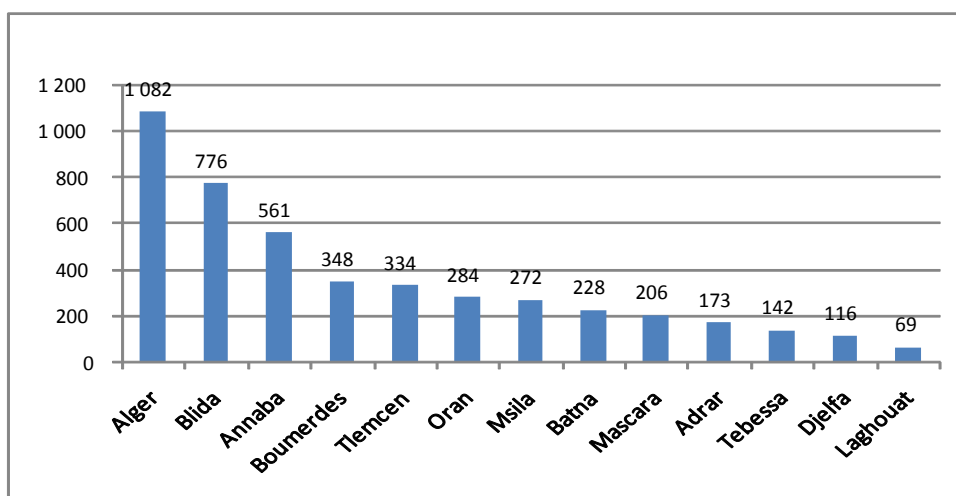
Il est à noter que les analyses discriminantes, ont montré une très faible corrélation :

- Entre la mise à prix et la taille de l'actif, avec un coefficient de corrélation de -0,35 ;
- Entre la mise à prix et le taux d'encombrement avec un coefficient de corrélation de 0,53 ;
- Entre la mise à prix et l'équipement du terrain, en raison du fait que tous les actifs sont équipés et ont déjà servi à une activité industrielle.

### Mises à prix des actifs concédés par wilaya (DA/m<sup>2</sup>)

Wilaya	Nombre d'actifs concédés	Mise à prix moyenne	Mise à prix max	Mise à prix min
Alger	5	1 082	1 202	815
Blida	4	776	1 248	519
Annaba	2	561	625	498
Boumerdes	3	348	587	165
Tlemcen	1	334		
Oran	3	284	300	274
Msila	6	272	414	198
Batna	4	228	292	156
Mascara	2	206	322	91
Adrar	2	173	208	138
Tébessa	3	142	152	132
Djelfa	7	116	140	99
Laghouat	2	69	78	59

## Mises à prix moyenne des actifs concédés par wilaya



### 2.3. Mises à prix des actifs non concédés

L'analyse comparative des actifs, concédés et non concédés, par wilaya, exclue le facteur « mise à prix » dans les raisons des défections des adjudicataires. Seul le cas de la wilaya de Blida peut être expliqué par ce facteur. En effet, l'actif mis en concession en 2009 avec une mise à prix particulièrement élevée n'a pu trouver preneur. Cet actif est du reste de grande taille (>11 ha).

La taille des terrains peut expliquer, dans certaines wilayas, les non-réalisations. C'est le cas :

- De la wilaya de Blida, avec un actif de plus de 11 ha,
- De la wilaya de M'sila, avec un actif de plus de 5 ha.

### 2.4. Appréciation des mises à prix des actifs

Les mises à prix des actifs concédés, peuvent être appréciées par rapport à deux référents, la mercuriale du foncier économique et le benchmark international.

La mercuriale établie par l'Agence pour l'année 2009, permet de situer les mises à prix par rapport aux prix du marché national de la **cession**.

Le benchmark permet de situer les mises à prix par rapport aux pratiques des pays du panel.

### ➤ Mises à prix et mercuriale

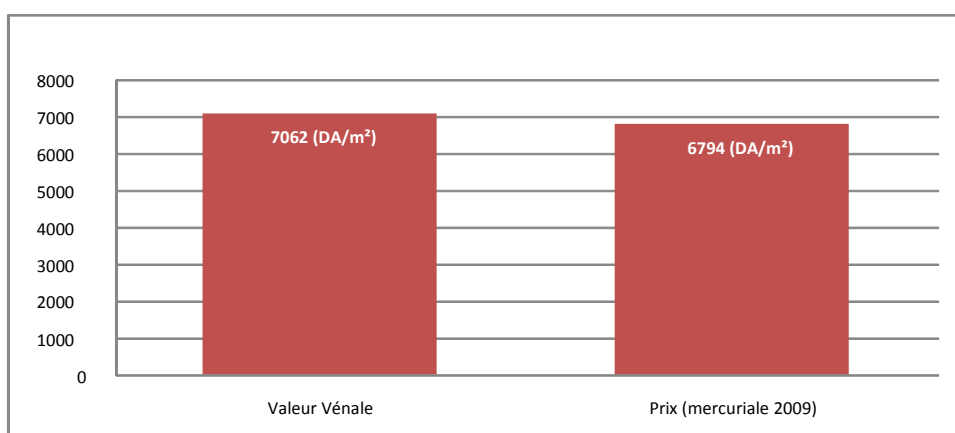
Pour permettre la comparaison, un échantillon de wilayas de la base « mercuriale », comparable au panel de wilayas couvertes par les opérations de concession, a été construit. La moyenne de la mercuriale 2009 pour les wilayas du panel, tient lieu de comparaison avec les mises à prix moyennes du panel.

#### Comparatif des prix des actifs concédés par rapport à la mercuriale (en DA/m<sup>2</sup>)

Rubrique	Valeur vénale*	Mercuriale 2009
Moyenne du panel	7 062	6 794

\* Valeur vénale telle que déterminée par les services des domaines

#### Moyenne du panel de comparaison



Les mises à prix se situent au niveau des prix de cession observés par la mercuriale 2009. En moyenne, la mise à prix fixée par les services des domaines, se situe à un niveau légèrement plus élevé que la moyenne des prix de cession observés par la Mercuriale de 2009 (+ 4%).

Cette comparaison révèle que les services de l'administration domaniale, déterminent les prix à partir de valeurs vénales approchant le **marché de la cession**.

La réaction du marché, dépendra de l'appréciation des adjudicataires pour la formule des « annuités ». Cette formule procure l'avantage d'étaler le paiement sur plusieurs années et permet par conséquent, de diminuer la charge foncière. Elle suppose néanmoins que l'investisseur accepte le statut de la concession.

### ➤ Benchmark avec la Tunisie et la France

La comparaison internationale est réalisée sur une base de régions comparable. Dans les moyennes algériennes, les wilayas d'Alger, de Blida et d'Oran n'ont pas été prises en considération, étant donné que les échantillons des trois pays ne comportent pas les grandes métropoles et les capitales.

Les prix du foncier industriel pratiqués en Algérie, sont nettement supérieurs à ceux observés en Tunisie (foncier dans les ZI sans avantages) ou en France (prix pratiqués dans les zones industrielles en périurbain de la région du DOUBS).

Rubriques	Mise à prix	Mercuriale 2009	France	Tunisie
Prix du foncier industriel en équivalent DA/m <sup>2</sup>	7 062	6 794	1 764	2 123

\* Sources : Tunisie (Agence Foncière Industrielle -AFI, [www.afi.nat.tn](http://www.afi.nat.tn)); France : [www.foncier25.fr](http://www.foncier25.fr)

## 2.5. Annuité et rapport à la mise à prix

Les annuités, c'est-à-dire les prix avec lesquels les concessions ont été octroyées, tiennent des enchères. Ces prix résultent de la rencontre entre l'offre et la demande.

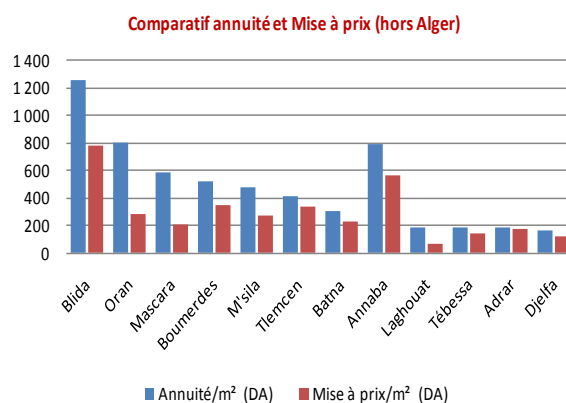
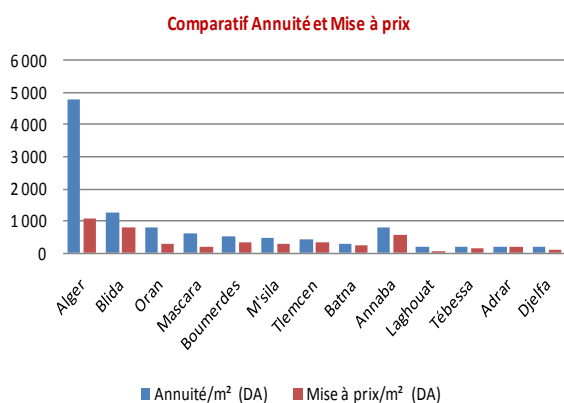
L'analyse des annuités met en évidence :

- Une forte pression de la demande sur l'offre dans la wilaya d'Alger, confirmant le caractère atypique de cette zone,
- Des pressions élevées dans les wilayas d'Oran et Mascara,
- Des niveaux modérés dans les autres wilayas.

Il est à noter que le rapport annuité/mise à prix peut être « normalement » élevé quant la mise à prix est relativement faible, comme c'est le cas de la wilaya de Laghouat.

### Annuité, mise à prix et rapport par wilaya

Wilaya	Annuité moyenne/m <sup>2</sup> (DA)	Mise à prix moyenne/m <sup>2</sup> (DA)	Rapport moyen de l'annuité/ mise à prix
Alger	4 812	1 082	4,45
Blida	1 263	776	1,63
Oran	807	284	2,84
Mascara	588	206	2,85
Boumerdes	522	348	1,50
M'sila	476	272	1,75
Tlemcen	407	334	1,22
Batna	299	228	1,31
Annaba	793	561	1,41
Laghouat	187	69	2,71
Tébessa	183	142	1,29
Adrar	180	173	1,04
Djelfa	165	116	1,42



## 2.6. Analyse discriminante des annuités

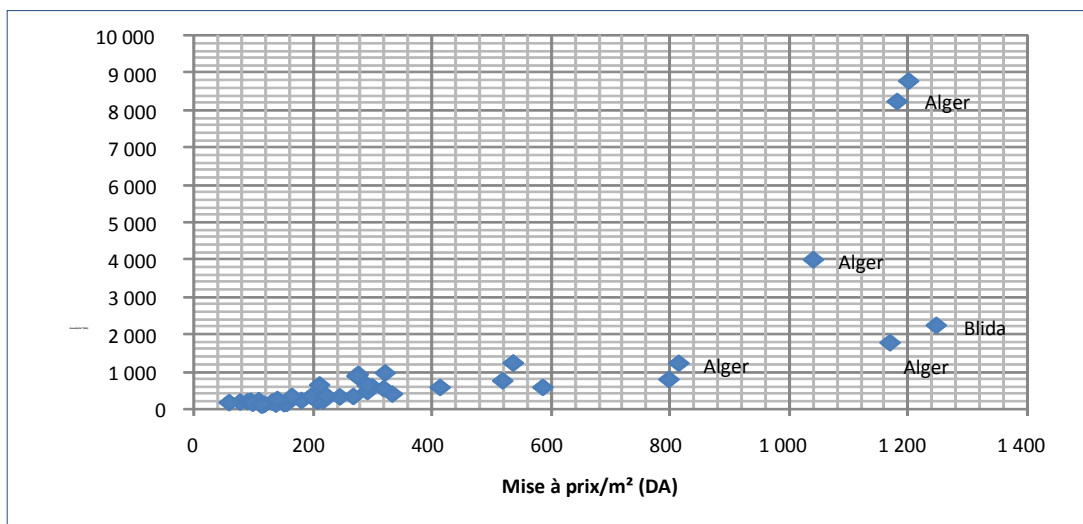
L'analyse discriminante a montré que les annuités ne sont corrélées ni avec la taille de l'actif, ni avec le taux d'encombrement du terrain. Les coefficients de corrélation des annuités avec ces deux facteurs sont insignifiants et sont respectivement de -0,31 et 0,43.

Le facteur réellement déterminant est la localisation géographique.

Le rapport des annuités aux mises à prix des actifs, montre bien le caractère discriminant de la wilaya. En effet, à l'exception de trois actifs à rapport élevé constatés dans la wilaya d'Alger, une forte corrélation (0,97) a été mise en évidence entre les deux prix.

Le cas de la wilaya d'Alger est intéressant à étudier, de par son caractère singulier, mais aussi parce qu'il montre que l'usage de l'activité (type d'activité projeté), peut expliquer la pression qui peut s'exercer sur la demande de l'actif (cf. paragraphe 2.7).

### Corrélation annuité / mise à prix



### Rapport Annuité/Mise à prix des actifs concédés

Wilaya	N°	Intitulé de l'actif	Mise à prix/m <sup>2</sup> (DA)	Annuité/m <sup>2</sup> (DA)	Rapport Annuité / Mise à prix
Alger	1	ENAPEM	1 182	8 244	6,97
	2	ENAPAT	1 202	8 791	7,32
	3	ERCA	1 042	4 006	3,85
	4	ENITEC	815	1 234	1,51
	5	ECOWA	1 170	1 783	1,52
Tlemcen	6	Ex. ECT	334	407	1,22
Batna	7	Ex. ECB	246	333	1,36
	8	Ex. EIB	156	157	1,01
	9	Ex. EDIMCO	292	476	1,63
	10	Ex. EITV	217	229	1,05
Laghouat	11	EDIMCO	78	194	2,48
	12	STMVL	59	180	3,03
Tébessa	13	SOCOTRATE	132	194	1,47
	14	ECAPROWIT	152	152	1,00
	15	ENTRAWIT	142	203	1,43
Blida	16	ENAPAT	1 248	2 248	1,80
	17	ENCOTRAB	537	1 239	2,31
	18	EITUV	519	763	1,47
	19	ENAFLA	799	800	1,00
Mascara	20	ECM	91	205	2,26
	21	ENCG	322	971	3,02
Adrar	22	ECOTEX	138	142	1,03
	23	EDIPAL	208	219	1,05
Annaba	24	EPBTP	625	735	1,18
	25	EPFS	498	850	1,71
Oran	26	DVP	277	932	3,37
	27	SNTRAV	274	889	3,24
	28	STMWO	300	601	2,00
Djelfa	29	EDIMCO	140	265	1,88
	30	ERD	114	120	1,05
	31	EPBTP	116	116	1,00
	32	EVAUD	118	134	1,13
	33	EITV	109	232	2,12
	34	SOTRAWID	99	162	1,63
	35	ETR	113	123	1,09
Msila	36	EDIMCO	212	652	3,08
	37	ENTRAPRIM	319	554	1,74
	38	ENTRAMELEC	268	345	1,29
	39	EMIFOR	198	346	1,75
	40	STAH	222	371	1,67
	41	EDIED	414	585	1,41
Boumerdes	42	ENAPEM	587	587	1,00
	43	EDIMCO	165	342	2,07
	44	EDIMCO	292	636	2,18
<b>Moyenne</b>			<b>376</b>	<b>972</b>	<b>2,01</b>
<b>maximum</b>			<b>1 248</b>	<b>8 791</b>	<b>7,32</b>
<b>Minimum</b>			<b>59</b>	<b>116</b>	<b>1,00</b>

## 2.7. Rapport annuités / mises à prix : cas des wilayas d'Alger et de Blida

Dans les wilayas d'Alger et de Blida, les mises à prix et les annuités ont été particulièrement élevées. Le rapport annuité/mise à prix révèle une forte pression de la demande. L'analyse des cas des actifs à fort rapport donne une première explication qui renvoie à l'usage prévu par l'investisseur.

### ➤ Cas de la wilaya d'Alger :

- *Cas atypique en apparence,*
- *La localisation géographique et la taille des lots concédés ne semblent pas expliquer la différenciation des rapports,*
- *La nature des projets accompagnant les demandes peut constituer une explication plausible :*
  - ✓ *Les actifs à fort rapport sont destinés à des activités de « montage d'engins de travaux publics » ; ce type d'activité peut être associé à l'activité commerciale de concessionnaire, réputée à forte marge.*
  - ✓ *Le troisième actif à rapport élevé est destiné à une activité de « production de matériaux de constructions », pouvant être associée à la commercialisation des matériaux de construction.*
  - ✓ *Les deux autres actifs se situent dans les « normes » de l'investissement industriel (fabrication de supports de panneaux publicitaires et fabrication de produits additifs aux aliments de bétail).*

### ➤ Cas de la wilaya de Blida

- *Rapport relativement homogène,*
- *Taille du lot semble expliquer la relative différenciation,*
- *Il y a une plus forte pression sur les lots de plus grande taille,*
- *La nature des projets accompagnants les demandes est révélatrice des rapports :*
  - ✓ *Les actifs à fort rapport sont destinées à des activités industrielles à forte valeur ajoutée (fabrication de groupes électrogènes, fabrication de brides pétrolières et hydrauliques),*
  - ✓ *Les deux autres actifs concernent les activités de matériaux de construction et de l'agroalimentaire, activités réputées à plus faible VA.*

## III. Profil des bénéficiaires de la concession

### 3.1. Statut juridique des bénéficiaires

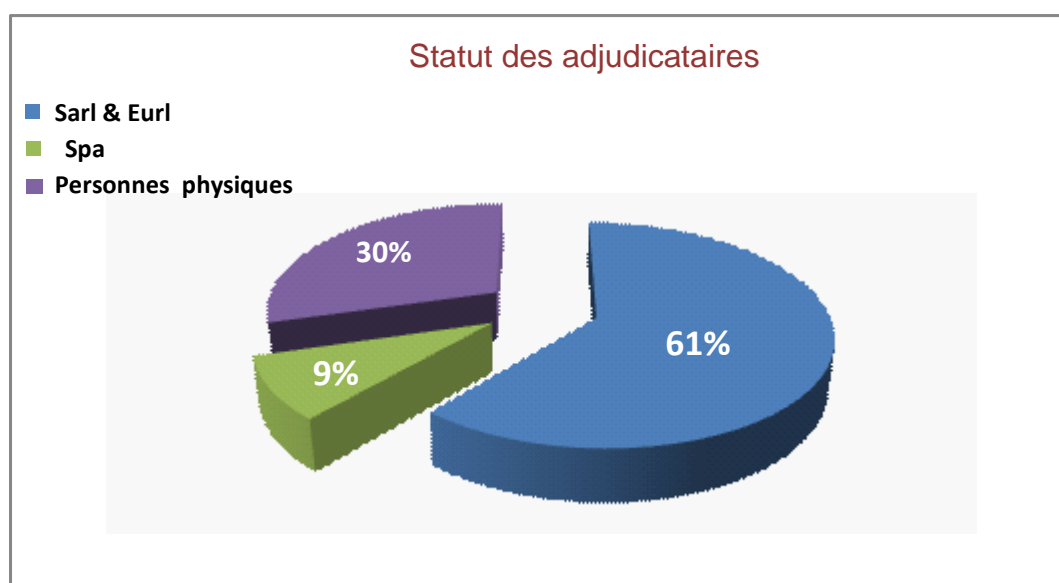
Le statut des bénéficiaires des opérations de concession met en évidence :

- Une dominante du statut de SARL et EURL, avec **61% des bénéficiaires**,
- Une part significative de statut « personnes physiques » avec **30% des bénéficiaires**.

Cette structure révèle le profil des investisseurs et la dynamique de l'investissement en Algérie. L'investissement industriel semble porté par :

- Des PME (généralement à statut SARL) à la recherche d'expansion par accroissement de capacités ou de diversification ;
- De nouveaux entrants constitués de personnes physiques porteuses de projets industriels ;
- Une présence naturelle de grandes sociétés (généralement des SPA).

Statut de l'adjudicataire	Nombre	Part (%)
Personnes. physiques	13	30
Sarl / Eurl	27	61
SPA	4	9
Total	<b>44</b>	<b>100</b>



### 3.2. Branches d'activités des projets d'investissement

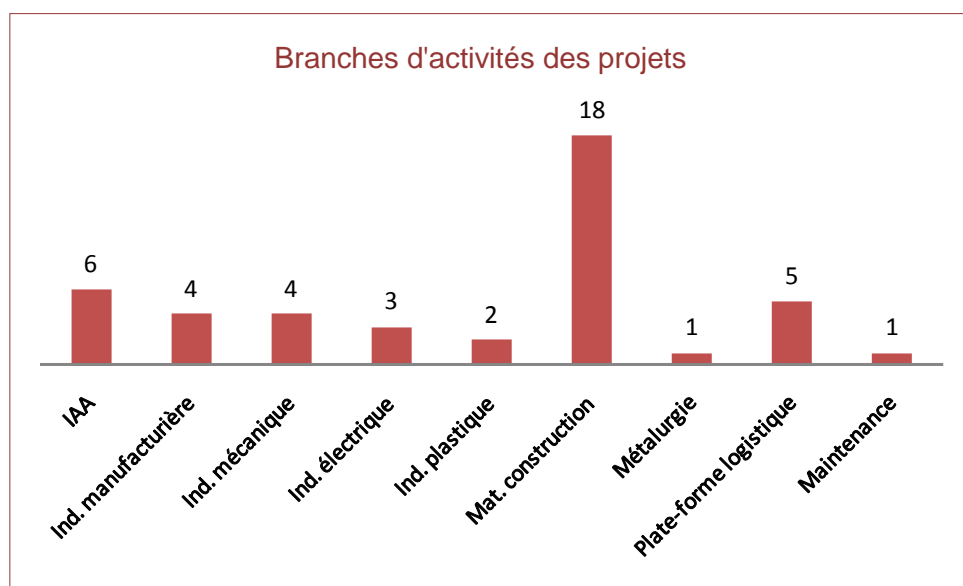
La procédure de concession exige des soumissionnaires à présenter une fiche de projet d'investissement. Le dépouillement des fiches des bénéficiaires dégage la structure, par branche d'activité, suivante :

- Neuf branches d'activité industrielle et d'activité annexe,
- Une dominante de la branche des matériaux de construction,
- Part significative des industries agroalimentaires,
- Part significative des activités annexes (plateformes logistiques et maintenance industrielle).

Il est à noter que les projets d'activité de plateforme logistique ont été enregistrés en 2009. Ces utilisations étaient imposées par les règles et prescriptions de l'urbanisme.

## Répartition des projets par branche d'activité

Branche d'activité	Nombre de projets	Part (%)
Industrie agroalimentaire	6	14
Industrie manufacturière et diverse	4	9
Industrie mécanique	4	9
Industrie de fabrication de produits électriques	3	7
Industrie de la transformation plastique	2	5
Industrie des matériaux de construction	18	41
Industrie de la métallurgie	1	2
Plateforme logistique	5	11
Maintenance	1	2
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>100</b>



## IV. Retombées économiques des actifs concédés

### 4.1. Retombées sur l'investissement

En termes de retombées sur l'investissement, les opérations de concession des deux périodes font ressortir :

- Un total de 44 projets d'investissement,
- Un montant déclaré de plus de 8 567 millions de DA,
- Une moyenne de 195 millions de DA par actif,
- Une forte progression d'un trimestre à un autre.

L'évolution trimestrielle est présentée dans les tableaux ci-dessous.

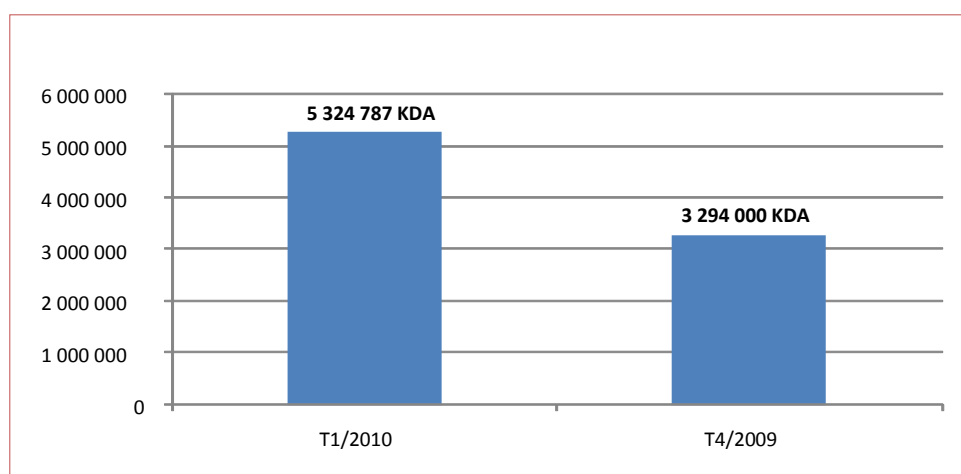
### Montant des investissements déclarés (Trimestre 4 / 2009)

Wilaya	Montant des investissements déclarés ( KDA)	Nombre d'actifs concédés	Inv. par actif (DA)
Djelfa	930 000	7	132 857
Annaba	94 000	2	47 000
M'sila	710 000	6	118 333
Oran	1 120 000	3	373 333
Boumerdes	440 000	3	146 667
<b>Total</b>	<b>3 294 000</b>	<b>21</b>	<b>156 857</b>

### Montant des investissements déclarés (Trimestre 1 / 2010)

Wilaya	Montant des investissements déclarés (en KDA)	Nombre d'actifs concédés	Inv. par actif (DA)
Adrar	120 000	2	60 000
Laghouat	90 000	2	45 000
Batna	1 125 000	4	281 250
Blida	520 000	4	130 000
Tébessa	660 000	3	220 000
Tlemcen	210 000	1	210 000
Alger	1 649 787	5	329 957
Mascara	950 000	2	475 000
<b>Total</b>	<b>5 324 787</b>	<b>23</b>	<b>231 512</b>
<b>Total général</b>	<b>8 618 787</b>	<b>44</b>	<b>388 369</b>

### Investissements projetés (KDA)



## 4.2. Retombées sur la création d'emplois

En termes de retombées sur la création d'emplois, les opérations de concession des deux périodes font ressortir:

- Une prévision de création de 3 531 emplois directs,
- Une création moyenne de 159 emplois directs par actif,
- En forte progression entre les deux périodes.

L'évolution trimestrielle est présentée dans les tableaux ci-dessous.

### Création d'emplois (Trimestre 4 / 2009)

Wilaya	Nombre d'emplois projetés	Nombre d'actifs concédés	Emploi par actif
Djelfa	255	7	36
Annaba	60	2	30
M'sila	190	6	32
Oran	470	3	157
Boumerdes	174	3	58
<b>Total</b>	<b>1 149</b>	<b>21</b>	<b>55</b>

### Création d'emplois (Trimestre 1 / 2010)

Wilaya	Nombre d'emplois projetés	Nombre d'actifs concédés	Emploi par actif
Adrar	65	2	33
Laghouat	40	2	20
Batna	401	4	100
Blida	440	4	110
Tébessa	365	3	122
Tlemcen	280	1	280
Alger	606	5	121
Mascara	185	2	93
<b>Total</b>	<b>2 382</b>	<b>23</b>	<b>104</b>

<b>Total Général</b>	<b>3 531</b>	<b>44</b>	<b>159</b>
----------------------	--------------	-----------	------------