

Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements



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

**NOTE DE CONJONCTURE DU FONCIER
ECONOMIQUE**

- 1^{er} semestre 2009 -

Juillet 2009

S O M M A I R E

Préambule

1. Contexte économique de la période
2. Contexte juridique
3. Disponibilités du foncier économique
4. Demande en foncier économique
5. Corrélation entre l'offre foncière disponible recensée et la demande estimée par les nouvelles immatriculations au CNRC
6. Mercuriale des prix du foncier économique.

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, 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.

L'élaboration de ces notes est articulée autour de cinq rubriques constituant les indicateurs de la conjoncture du foncier économique sur la période, à savoir:

- Le contexte économique national, en rapport avec l'investissement,*
- Le contexte juridique en relation avec les modifications du cadre réglementaire régissant le foncier économique ainsi que toute disposition légale ayant une incidence sur celui-ci,*
- L'évolution des disponibilités du foncier destiné à l'investissement,*
- L'évolution de la demande du foncier économique, au demeurant problématique,*
- La mercuriale des prix du foncier économique.*

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'Agence.

Les notes de conjoncture élaborées traduisent les points de vue et les analyses de l'Agence. Elles sont soumises à l'avis de la Tutelle avant leur diffusion en direction des institutions et organismes concernés.

Cette première note de conjoncture constitue un numéro de lancement. Elle est appelée à être enrichie, grâce aux échos qu'elle aura suscité.

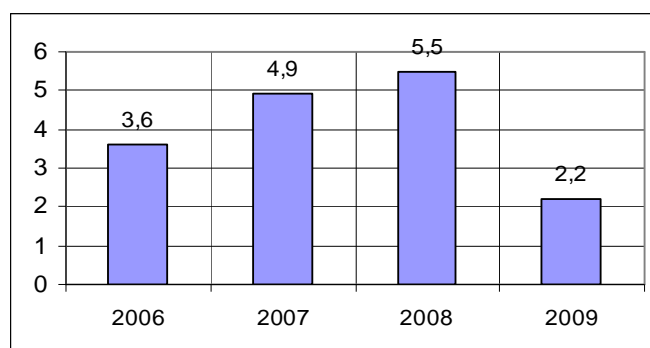
1. Le contexte économique de la période :

La conjoncture liée à l'investissement a un impact direct sur le marché du foncier économique. Son effet peut être de court terme, mais aussi de moyen terme.

Cette conjoncture est marquée par :

- La poursuite des programmes de relance de la croissance économique (programme 2005-2009), à travers une politique budgétaire expansionniste dont l'impact direct est la stimulation de la demande ;
- Un début de mise en œuvre du projet inhérent à la nouvelle stratégie industrielle initiée par le Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements ;
- L'impact des accords d'association (UE et zone de libre échange arabe) sur la compétitivité de l'Industrie nationale.
- L'impact des dispositions de la loi de finances complémentaire pour 2009 sur les IDE.

Taux de croissance du PIB national (hors hydrocarbures)



Sources : Ministère des Finances et Banque Mondiale

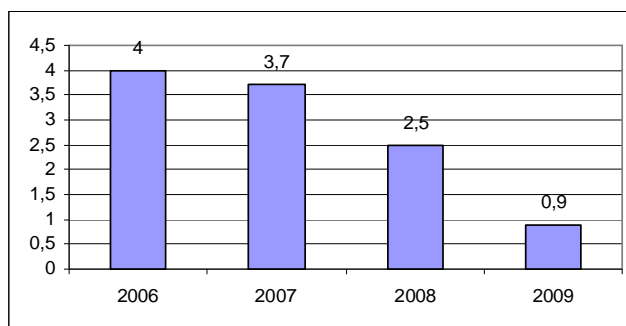
Malgré les incertitudes liées aux effets de la crise économique mondiale, le maintien de la croissance économique et la poursuite de la politique de relance peuvent présenter une perspective d'un marché en croissance pour l'investissement.

En effet, les effets de la crise économique et financière internationale se poursuivront durant l'année 2009. Les prévisions des institutions financières internationales tablent sur une faible croissance mondiale, qui serait de l'ordre de 0,9%, selon la Banque Mondiale.

La récession des économies développées entraînera une pression sur les débouchés des marchés en croissance.

L'autre impact de cette crise est le ralentissement du mouvement des IDE. La région du sud et de l'est de la méditerranée a enregistré une forte baisse en 2008 (-38% selon ANIMA) et a comptabilisé moins de 40 milliards d'euros.

Taux de croissance du PIB mondial au prix du marché



Source : Banque Mondiale

La conjoncture 2009 est marquée par un contexte international défavorable présentant des incertitudes pour l'investissement. Elle offre néanmoins une perspective prometteuse au plan quinquennal 2010-2014 de soutien à la croissance du Gouvernement.

2. Le contexte juridique :

Le contexte juridique a été marqué par la publication de l'ordonnance 08-04 du 1^{er} septembre 2008, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, destinés à la réalisation de projets d'investissements.

Deux dispositions novatrices y sont prévues, à savoir :

- Le régime de la concession foncière qui constitue, désormais, la règle en matière d'accès au foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat ;
- Le mode des enchères publiques de mise en marché des concessions.

L'ordonnance maintient cependant le mode du gré à gré, comme mesure exceptionnelle. Elle est autorisée par le conseil des ministres, sur proposition du conseil national de l'investissement, pour des projets d'investissements jugés éligibles.

En prélude à la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, des instructions émanant du Premier Ministère, en date du 26 juillet, 12 et 23 août 2008, avaient instruit les différents Ministères en charge de ce type de foncier, de geler les opérations de mise en produit.

Enfin, les textes d'application de l'ordonnance 08-04 ont été promulgués en date du 2 mai 2009 (décrets exécutifs 09-152 et 09-153).

Dans ce nouveau dispositif, l'ANIREF, notamment, ainsi que les comités de wilayas sont appelés à jouer un rôle primordial, dans la mise en marché du foncier destiné à la réalisation des projets d'investissements.

Ces décrets ont, également, étendu le champ d'application des dispositions de l'ordonnance aux terrains situés en zones d'activités qui relèvent des collectivités locales.

Ainsi, au delà de ces nouvelles règles de mise en marché, l'importance des disponibilités confiées en gestion à l'Agence peuvent contribuer à créer, à terme, un nouvel équilibre du marché.

Concernant les dispositions de la loi de finances complémentaire pour 2009, notamment l'article 58 modifiant et complétant l'ordonnance n°01-03 du 20 août 2001, leur impact sur les IDE sera diversement apprécié par les investisseurs étrangers et, pour l'instant, difficilement mesurable.

3. Les disponibilités du foncier économique :

Le foncier économique est localisé, pour l'essentiel, dans les zones industrielles (ZI) et dans les zones d'activité et de commerce (ZAC).

Le recensement effectué par l'Agence, sur un grand nombre de wilayas, dégage les données sur les disponibilités qui s'établissent comme suit :

a/ Disponibilités au niveau des zones industrielles :

Superficie (ha)	Nombre de lots créés	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants(*)
9 310	6 104	4 521	1 098

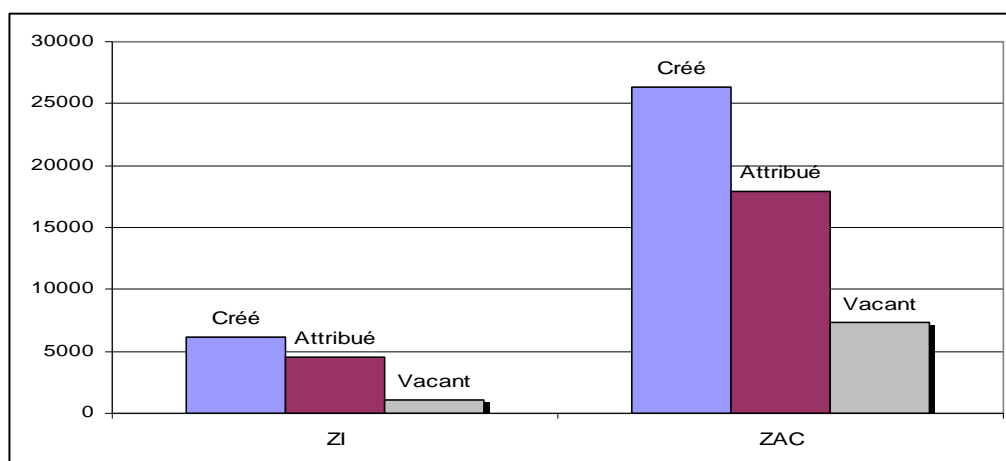
(*) Ont été exclus de ce décompte, les lots présentant des entraves

b/ Disponibilités au niveau des zones d'activités :

Superficie (ha)	Nombre de lots créés	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants(*)
640	26 319	17 956	7 351

(*) Ont été exclus de ce décompte, les lots présentant des entraves

Nombre de lots dans les ZI et le ZAC



L'importance des lots non attribués (**18%** dans les zones industrielles et **28%** dans les zones d'activités) met en évidence un stock de disponibilités appréciable.

S'agissant des disponibilités du foncier relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement, confiées en gestion à l'ANIREF, elles se composent des actifs résiduels, des actifs excédentaires des entreprises publiques et des lots disponibles dans les zones industrielles ; assimilés dans le nouveau dispositif législatif et réglementaire sus visé, à des actifs excédentaires.

c/ Actifs résiduels et excédentaires :

Nombre	Superficie terrains nus (m ²)	Superficie du bâti (m ²)
305	3 188 822	492 377

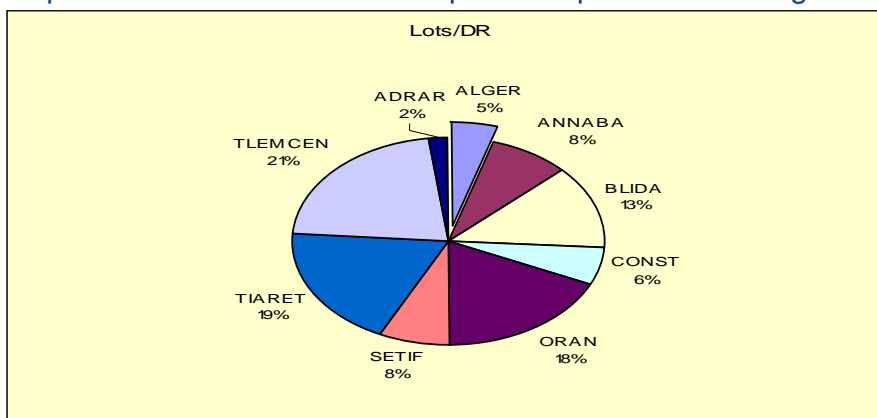
Source : Aniref/Juin 2009

d/ Lots de terrain disponibles dans les zones industrielles :

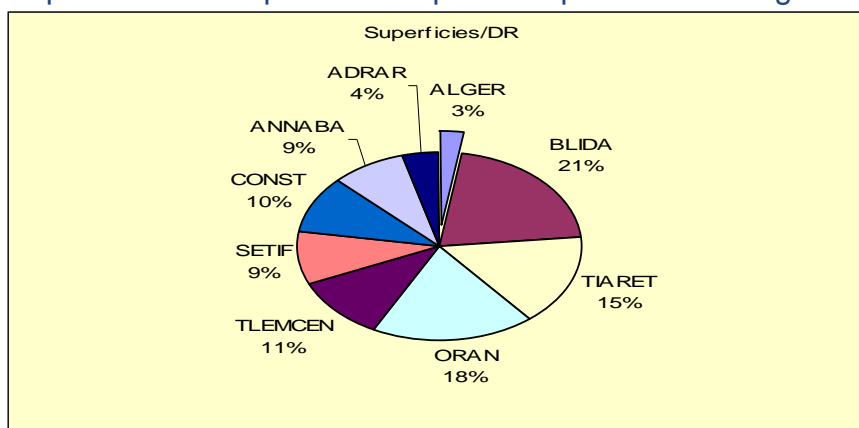
Nombre	Superficie Terrain (m ²)
277	1 675 633

Source : Aniref/Juin 2009

Répartition des actifs et lots disponibles par direction régionale



Répartition des superficies disponibles par direction régionale



Les graphes ci dessus montrent une répartition inégale des disponibilités avec les concentrations régionales suivantes:

- la région ouest avec **45%** des superficies,
- la région centre avec **24%**,
- la région est avec **28%**.

Le cas de la direction régionale d'Alger qui comprend les wilayas d'Alger, Tipaza, Boumerdes et Tizi Ouzou est particulier au regard de la faiblesse des disponibilités recensées (**3%**).

4. Demande en foncier économique :

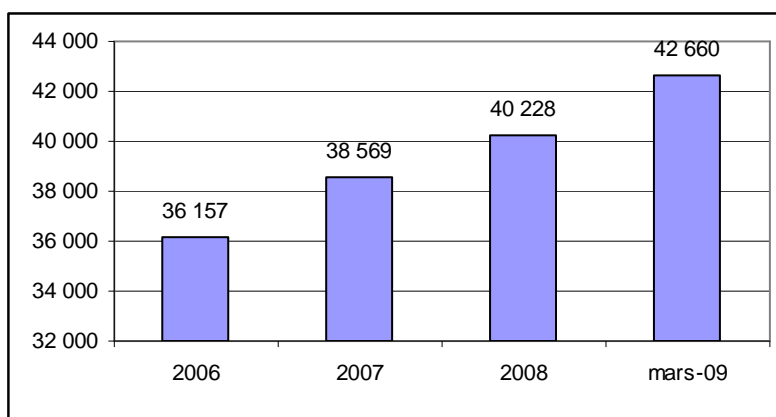
Il n'existe pas encore de dispositif d'information sur la demande du foncier destiné à l'investissement. L'expression des besoins se manifeste auprès des différents organismes en charge de la mise en marché (agences foncières, URBA, domaines) ou sur le marché privé.

La mise en place du système des enchères par l'ANIREF pourrait constituer, à terme, un baromètre pour le suivi de la demande en foncier économique.

Le suivi des statistiques nationales sur les créations d'entreprises et les investissements industriels, peut donner, également, des indications sur la demande attendue en foncier économique.

Les statistiques du Centre National du Registre de Commerce fournissent des indications sur les créations de sociétés industrielles.

Nombre de sociétés du secteur industriel en activités



Source : CNRC/2009

Nous observons une évolution croissante, sur les trois dernières années, des créations d'entreprises avec un accroissement de **11%** sur la période **2006-2008**. En outre, le premier trimestre de l'année 2009 enregistre un volume important de créations, avec 2 432 sociétés enregistrées soit **+6%** par rapport à 2008.

Cette dynamique est remarquable, dans la mesure où elle se déroule dans un contexte d'incertitude né des effets de la crise économique et financière internationale.

L'autre fait remarquable tient à la concentration des immatriculations. La wilaya d'Alger constitue la plus forte implantation avec 29% des immatriculations. Par ailleurs, neuf wilayas du nord du pays totalisent plus de 60% des immatriculations.

Ces statistiques montrent que des pressions peuvent se manifester fortement sur la demande du foncier dans certaines wilayas. Mais dans beaucoup d'autres wilayas, la demande peut demeurer faible.

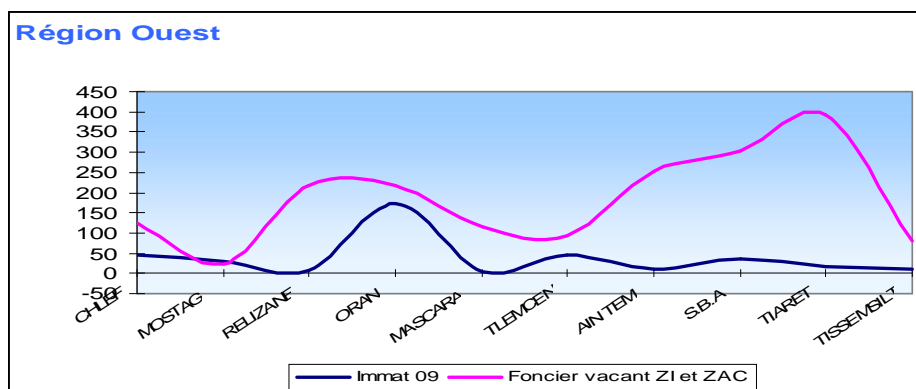
L'autre indicateur de la demande du foncier pour l'investissement est le nombre de projets d'investissement déclarés auprès de l'ANDI. Les publications de cette Agence montrent l'importance des projets d'investissements inscrits. C'est ainsi que sur la période 2002-2008, 6 873 projets ont été déclarés dont 384 projets par des investisseurs étrangers.

5. Corrélation entre l'offre foncière disponible recensée et la demande estimée à travers les nouvelles immatriculations au CNRC :

Le rapprochement des données sur le foncier vacant et les immatriculations des sociétés du secteur industriel au CNRC (1^{er} trimestre 2009), met en évidence des situations excédentaires, dans la quasi-totalité des wilayas.

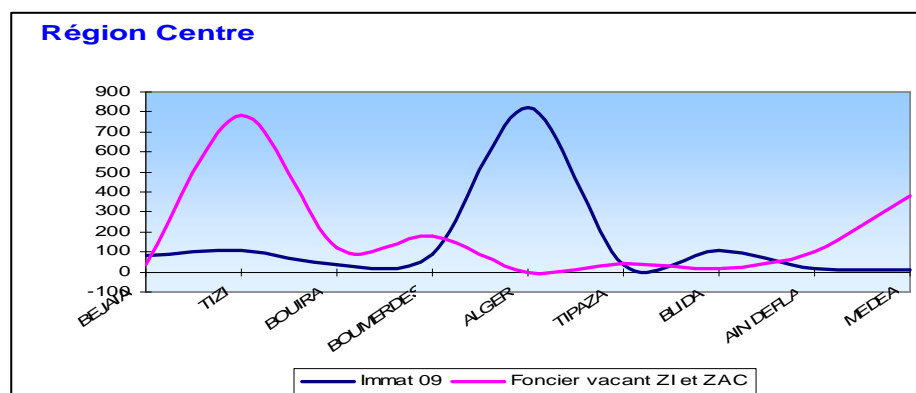
a/ Région Ouest

A l'exception de Mostaganem, les disponibilités du foncier sont supérieures à la demande potentielle. Les wilayas d'Oran et Tlemcen présentent de légers excédents, constituant un équilibre précaire.



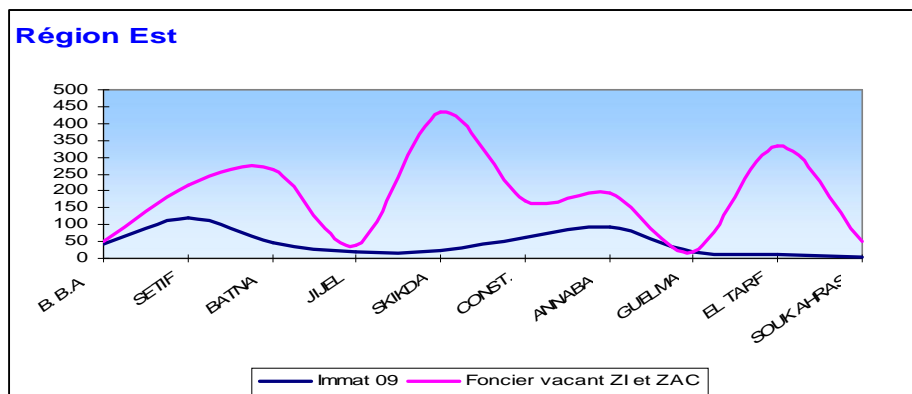
b/ Région Centre

A l'exception des wilayas de Tizi Ouzou et de Médéa, la région présente des équilibres précaires ou des déficits. La wilaya d'Alger constitue un cas atypique, avec une quasi absence de disponibilités et une demande potentielle très élevée.



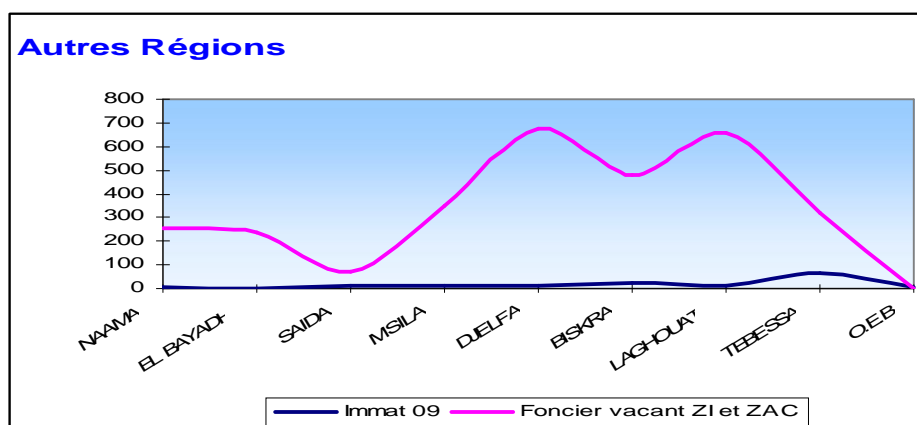
c/ Région Est

La région de l'est présente une situation nuancée avec de faibles disponibilités dans les wilayas de Bordj Bou Arreridj, Jijel et Guelma et des disponibilités élevées dans d'autres. La région se caractérise aussi par une faible dynamique de création d'entreprise, à l'exception des wilayas de Sétif et d'Annaba.



d/ Autres Régions

Les autres régions du sud et des hauts plateaux, se caractérisent par une très faible dynamique de création d'entreprises. La disponibilité du foncier économique n'est pas problématique dans ces régions.



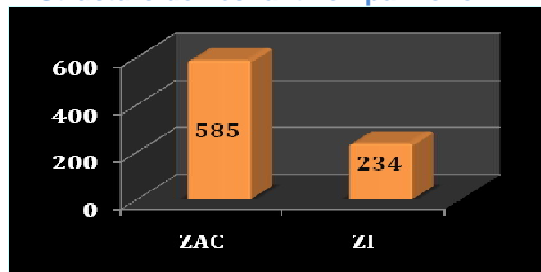
6. Mercuriale des prix du foncier économique :

La première mercuriale des prix du foncier économique, établie par l'Aniref, a permis de mieux connaître le fonctionnement du marché. L'enquête, réalisée auprès des conservations foncières et des organismes aménageurs, a permis d'observer les transactions du foncier économique situé dans les zones industrielles et les zones d'activités durant la période 2006-2008.

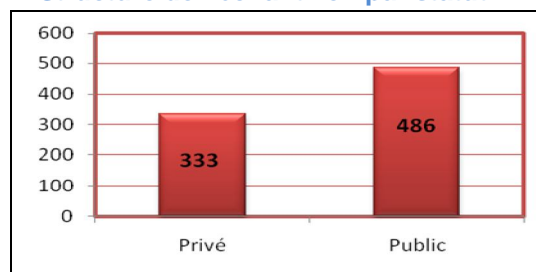
a/ Echantillon observé

L'enquête a permis d'observer 1064 transactions. Le traitement de la base en a retenu 813.

Structure de l'échantillon par zone



Structure de l'échantillon par statut



b/ Caractéristiques physiques et économiques de l'échantillon

Les transactions ont porté sur une superficie totale équivalente à 355 ha, répartie en **ZAC** pour **34%** et en **ZI** pour **66%**. Dans l'ensemble, les lots mutés sont équipés en VRD et ne sont pas grevés. Les transactions sont, pour la quasi-totalité, des cessions avec, cependant, quelques cas de concessions.

Répartition de l'échantillon par régions

Régions	Privé			Public			Total
	ZAC	ZI	S/Total	ZAC	ZI	S/Total	
Hauts plateaux	70	38	108	104	37	141	249
Nord	154	71	225	257	69	326	551
Sud					19	19	19
Total	224	109	333	361	125	486	819

Trois (03) régions ont été retenues pour situer l'implantation du foncier muté, à savoir :

- Le nord (littoral, atlas tellien),
- Les hauts plateaux (plaines et atlas saharien),
- Le sud (1^{ère} et 2^{ème} couronne).

Ce découpage régional est par ailleurs, adossé directement au découpage administratif (wilaya).

C'est ainsi que sur les 819 transactions retenues :

- 551 transactions, soit 67,3%, ont été enregistrées au niveau des wilayas du nord ;
- 249 transactions, soit 30,4%, ont été enregistrées au niveau des wilayas des hauts plateaux ;
- 19 transactions, soit 2,3%, ont été enregistrées au niveau des wilayas du sud

c/ Transactions en volume

Les transactions ont porté sur une superficie totale de 3.551.255 m² (355 ha) répartie en 819 lots (superficie moyenne d'un lot : 4.336 m²). La répartition entre zones se présente comme suit :

- ZAC : 1.201.317 m², soit une superficie moyenne de 2.054 m²/lot
- ZI : 2.349.938 m², soit une superficie moyenne de 10.042 m²/lot.

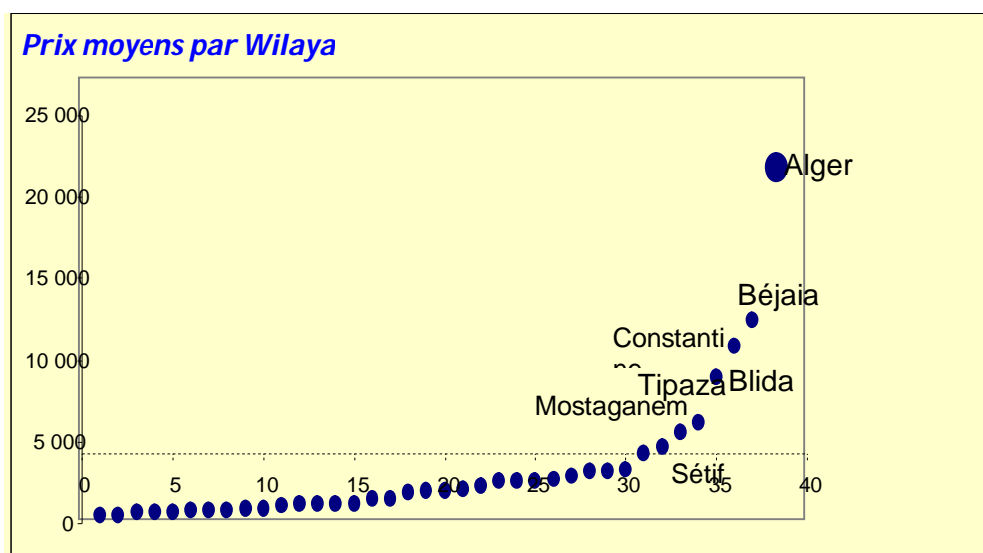
Rubriques	ZAC			ZI		
	Nombre de transactions	Superficie moyenne en m ²	superficie totale	Nombre de transactions	Superficie moyenne en m ²	superficie totale
Total	585	2.054	1.201.317	234	10.042	2.349.938
	71%		34%	29%		66%

d/ Prix moyens du foncier économique

Les prix moyens au niveau national, tels qu'ils ressortent du traitement des données observées, se présentent comme suit :

Foncier Economique Prix et indices nationaux (Base 100 des indices : 2008)							
	en DA/m ²			Indice Année	Indice Semestre1 Année.	Indice Semestre 2 Année.....	Variations
	Prix moyen	Minimum	Maximum				
National	4.679	600	25.555				

L'exploitation des résultats de la mercuriale a mis en évidence une forte disparité des prix entre les wilayas, avec des prix élevés dans les wilayas à fort potentiel économique et des prix modérés dans les autres.

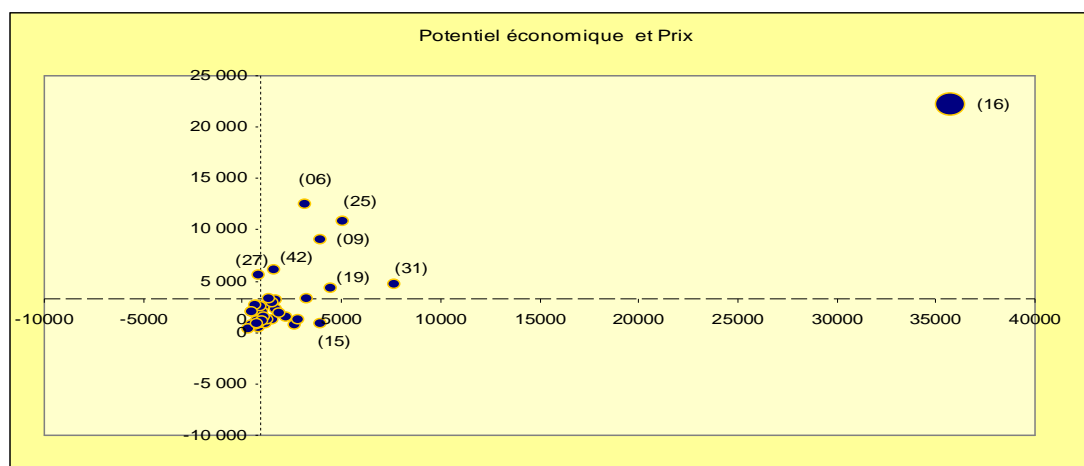


Le graphe ci dessus laisse apparaître une dichotomie dans la distribution. D'un côté, un ensemble important de wilayas affiche des prix inférieurs à la moyenne. De l'autre côté, un groupe de wilayas affiche des prix supérieurs à la moyenne. Ces wilayas abritent soit des métropoles de grande taille, soit des zones d'activités enregistrant une dynamique d'investissement significative.

La wilaya d'Alger apparaît comme atypique et se démarque nettement par son prix moyen.

e/ Répartition des prix et potentiel économique des wilayas

L'analyse des résultats a permis de dégager une forte corrélation entre les prix moyens par wilaya et la densité des tissus économiques, mesurée par les immatriculations au CNRC des sociétés du secteur industriel.



f/ Fonctionnement du marché du foncier économique

L'observation du marché du foncier économique a mis en évidence deux comportements distincts :

- Les transactions du foncier économique public sont marquées par une logique d'encouragement et d'incitation à l'investissement. Le mode de détermination des prix par les agences foncières ou les URBA obéit à une logique administrative. Le prix offert est toujours basé sur le prix d'acquisition auquel s'ajoutent les charges d'aménagement et la marge bénéficiaire de l'organisme aménageur.
- Les transactions du foncier privé sont marquées par une logique d'opportunité commerciale, parfois spéculative.

g/ Nouvelle réglementation et comportement du marché

La nouvelle réglementation concernant le foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat, pourra certainement impacter le comportement du marché. La consécration de la concession et du mode des enchères pour la mise en marché, constituent des facteurs importants voir décisifs. L'importance du foncier public est telle qu'il est à même d'induire une inflexion de la tendance constatée. Il est probable de voire la logique du marché s'étendre et impacter autrement la formation des prix. Il est possible aussi d'assister à deux marchés distincts découlant du comportement des acquéreurs, à savoir :

- **Un marché de la cession** alimenté par des propriétaires foncier privés ;
- **Un marché du droit de concession** alimenté par les terrains relevant du domaine privé de l'Etat et les collectivités locales.