

## **Synthèse de la Note de Conjoncture du Foncier Economique de l'année 2010**

---

### **Préambule**

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

*La présente note de conjoncture concerne l'exercice 2010. Les indicateurs sont établis à partir de sources nationales officielles et internationales crédibles.*

### **1. Le contexte du marché du foncier économique**

#### **1.1. Le contexte économique de la période**

La conjoncture liée à l'investissement a connu d'importants changements par rapport aux périodes précédentes. La nouvelle politique initiée par les pouvoirs publics constitue une reprise en main de l'économie, avec comme objectif de favoriser les entreprises nationales et de réduire les importations. Plusieurs textes sont promulgués pour encadrer davantage les investissements étrangers. Ils touchent à la structure du capital des entreprises étrangères désirant s'implanter en Algérie, à la taxation des plus-values de cession et des transferts des dividendes. Ils réaffirment aussi un droit de regard et de préemption sur les cessions d'actifs opérées par des groupes locaux et étrangers. Ils affichent enfin, la primauté donnée aux entreprises locales dans l'octroi des marchés publics.

Ces mesures ont, en partie, impacté le volume des IDE durant l'année 2010 qui accusent une baisse de 13% par rapport à 2009, selon des publications internationales. Cette situation s'explique aussi par le contexte international marqué par le comportement des firmes transnationales qui ont réduit leurs prêts intra-compagnies et ont baissé les bénéfices réinvestis.

Au plan de l'investissement national, la conjoncture a été marquée par deux faits importants : le CREDOC comme unique moyen de paiement des importations et les mesures de soutien à l'investissement et à la production nationale. Ces mesures ont eu un impact relativement modéré sur la croissance industrielle nationale et ce, malgré une croissance globale en nette amélioration (1.1% de croissance pour l'industrie contre 4% pour le PIB national).

#### **1.2. Le contexte juridique lié au foncier industriel**

Le contexte juridique reste marqué, pour sa part, par les dispositions de l'Ordonnance n°08-04 du 1<sup>er</sup> septembre 2008 et les décrets exécutifs n° 09-152 et 09-153 du 2 mai 2009, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

### **2. Etat du marché du foncier industriel en termes de disponibilités et de besoins**

#### **2.1. Les disponibilités du foncier économique**

La situation du foncier industriel a peu évolué par rapport à l'année 2009. Le recensement effectué par l'ANIREF laisse apparaître un total de disponibilités potentielles de 11 660 biens fonciers et immobiliers qui s'étendent sur une superficie de 3 618 ha.

#### **2.2. Les besoins en foncier économique**

La demande en foncier économique demeure pressante malgré la conjoncture économique. Les données sur les immatriculations du secteur Industrie et BTPH de la période récente dégagent une légère baisse des immatriculations (-4% en 2010) et une reprise des radiations après une légère baisse en 2009.

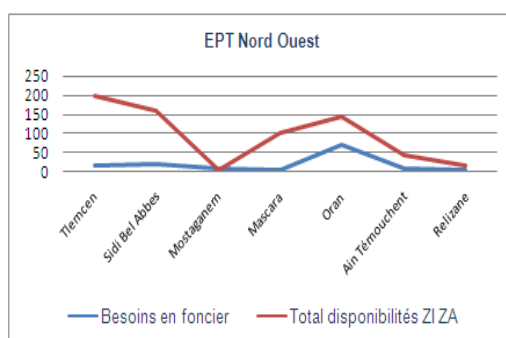
Les nouvelles immatriculations d'entreprises industrielles, bien qu'en baisse par rapport à 2009, demeurent significatives, de l'ordre de 2500, dont plus de 1100 sont enregistrées pour bénéficier des avantages liés au régime de la convention d'investissement auprès de l'ANDI.

### 2.3. Adéquation entre les disponibilités foncières et les créations d'entreprises industrielles

Le rapprochement entre les données sur les disponibilités du foncier économique en zones d'activités et en zones industrielles et le mouvement de création d'entreprises industrielles, montre une situation globalement excédentaire; mais révèle des situations tendues dans de nombreuses wilayas du Nord.

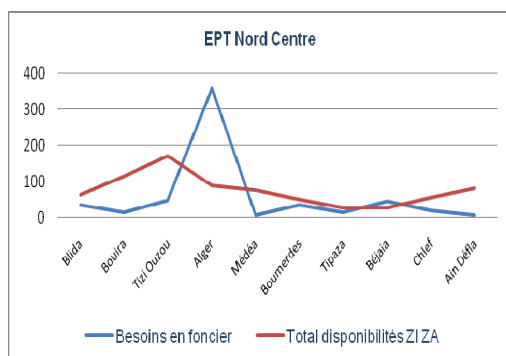
Etat de l'adéquation par Espace de Programmation Territoriale  
-Région du Nord-

#### □ Nord-Ouest



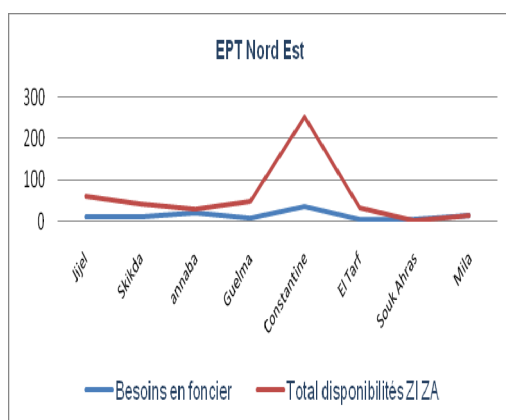
- ⇒ Disponibilités, généralement excédentaires, à l'exception de Mostaganem et Relizane.
- ⇒ Dynamique de création d'entreprises particulièrement forte à Oran.

#### □ Nord-Centre



- ⇒ Adéquation disponibilités-besoins critique pour la wilaya d'Alger et les wilayas limitrophes.
- ⇒ La wilaya d'Alger demeure un espace saturé.

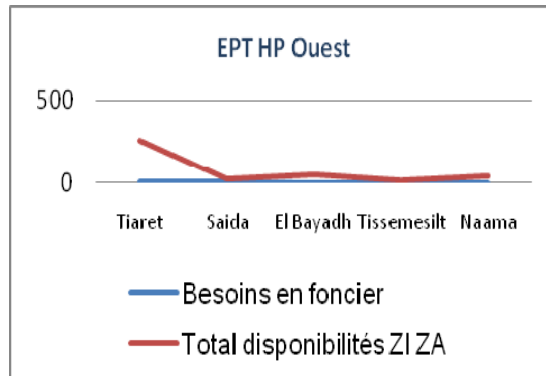
#### □ Nord-Est



- ⇒ Adéquation disponibilités-besoins, tendue pour la quasi-totalité des wilayas à l'exception de Constantine.

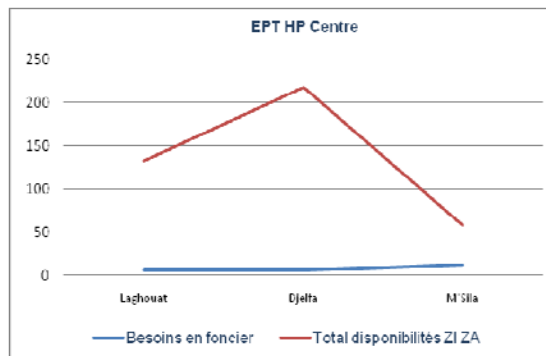
## Etat de l'adéquation par Espace de Programmation Territoriale -Région des Hauts-Plateaux-

### □ HP-Ouest



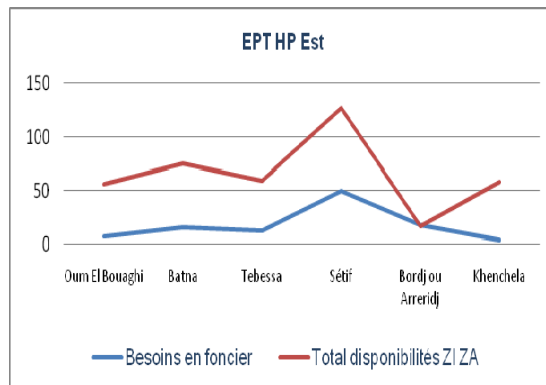
⇒ Région se distinguant par la faiblesse de la dynamique de création d'entreprises industrielles, et par conséquent une faible pression sur les disponibilités.

### □ HP-Centre



⇒ Région largement excédentaire en raison de l'importance des disponibilités et d'une faible dynamique de création d'entreprises industrielles

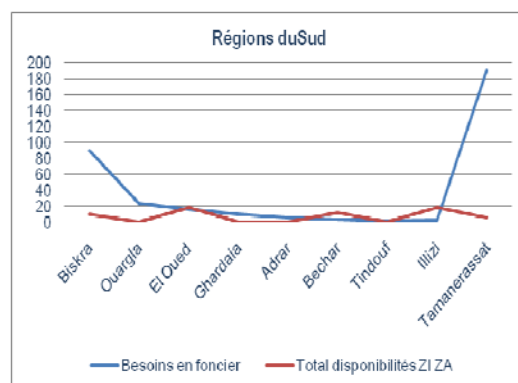
### □ HP-Est



⇒ Région excédentaire pour toutes les wilayas, à l'exception de Bordj Bou Arreridj qui accuse déjà un déficit.

## Etat de l'adéquation par Espace de Programmation Territoriale -Région du Sud-

### □ Sud



⇒ Le Sud se caractérise, en général, par la faiblesse de la dynamique de création d'entreprises industrielles.

⇒ A l'exception des wilayas d'Ouargla, Ghardaïa, Adrar et Tindouf, les disponibilités sont excédentaires dans les autres wilayas.

### 3. Transactions du foncier économique observées en 2010

#### 3.1. Evolution du nombre de transactions

L'évolution des transactions<sup>1</sup> du foncier économique, mesurées en termes de nombre de biens mutés, continue d'enregistrer des baisses avec 241 transactions observées en 2010 contre 274 en 2009 et 373 en 2008.

#### 3.2. Statut juridique des vendeurs

Sur les 241 transactions observées en 2010, 44% ont été réalisées par l'ANIREF, 10% par les Agences Foncières alors que le privé a participé pour 44% du volume de ces transactions

#### 3.3. Prix moyens national et Indice d'évolution

La mercuriale 2010, présente des caractéristiques différentes de celles de la période de référence (2008) et de l'année 2009. En effet, l'avènement du marché de la concession et le mode des enchères publiques, ont entraîné une hausse significative du prix du foncier. Le prix moyen national s'est situé à **9 427 DA/m<sup>2</sup>** et s'est traduit par un indice de **1.94** (2008=100), soit une augmentation de **94%** par rapport à la période de référence et une évolution de **127%** par rapport à 2009.

#### **Conclusion**

*Le contexte économique de l'année 2010 continue à être marqué par la faiblesse de la croissance industrielle, malgré une croissance globale significative.*

*La dynamique de création d'entreprises industrielles est contrastée, avec une poursuite de l'investissement national, mais un net recul des IDE.*

*Le contexte juridique lié au foncier industriel, est resté marqué par les textes d'application de l'ordonnance n°08-04 du 1<sup>er</sup> septembre 2008 qui ont permis l'émergence du marché de la concession.*

*L'examen de l'adéquation entre les disponibilités et les besoins en foncier économique laisse apparaître des situations tendues dans les régions à forte dynamique d'investissement.*

*La mercuriale des prix pour 2010 met en évidence cette problématique de l'adéquation offre / demande. Les niveaux des prix relevés sont révélateurs des pressions exercées sur l'offre dans certaines régions et plus particulièrement dans les bassins industriels.*

*La mercuriale a aussi montré un phénomène inflationniste, avec une augmentation importante des prix du foncier. Les concessions et le mode d'enchères publiques ont tiré les prix vers le haut.*

*La précédente note de conjoncture a souligné la nécessité, d'une amélioration de l'offre et une régulation pouvant attirer l'investissement dans les régions à fort potentiel en foncier économique.*

*Il apparaît que les mesures prises en 2011 par le gouvernement, soient au cœur de l'adéquation offre-demande et anticipent même une forte dynamique d'investissement industriel. Elles visent aussi à orienter les investissements vers de nouvelles zones, en diminuant la pression sur les régions du Nord.*

---

<sup>1</sup> Mercuriale 2010