



Université Abderrahmane MIRA de BEJAIA

*Faculté des Sciences Economiques, sciences de gestion et sciences
commerciales*

Département des Sciences Economiques

Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de

MAGISTER

En sciences économiques

Option : Dynamique Economique, Développement Local et Territoires

Thème

*La problématique du foncier industriel et son impact sur
la création et l'extension des entreprises : cas des
entreprises de la commune de Bejaia*

Présenté par

Mr KHEBBACHE KHALED

Sous la direction du Pr BELATTAF MATOUK

Devant le jury composé de

Président : Pr KHERBACHI HAMID

Rapporteur : Mr Pr BELATTAF MATOUK

Examineur: Dr MELIANI HAKIM

Examineur: Dr BOUDRIOUA ABDELKRIM



2010



Remerciements

Nous tenons à adresser nos vifs remerciements à :

*Notre promoteur Pr BELATTAF Matouk pour son
aide considérable, sa disponibilité ainsi que ses
précieux et judicieux conseils*

*L'ensemble des membres de jury : Pr KHERBACHI. H,
Dr MELIANI. H et Dr BOUDRIOUA .A*

*Sans oublier tous les enseignants qui ont contribué à
notre formation pendant le cursus universitaire.*





Dédicaces

Je dédie ce modeste travail à :

*La femme la plus courageuse, sensible, la plus généreuse,
la plus belle a mes yeux, a celle qui a su me donner amour
et joie de vivre, à celle qui a toujours montré affection
et compréhension à mon égard, ma très chère mère que j'aime.*

*L'homme du courage et de force, a celui qui a toujours été
présent, mon cher père que j'aime.*

Ma très chère femme Souhila

Mes chères sœurs : Siham, Karima, Selma, khalida, Mouna

Nawel, et la très sympathique Manel.

Mes Nièces Isra, Kamélia, et Mounia.

Khaled



Liste des Tableaux

Tableau N° 01 État d'occupation des ZI par grands ensembles régionaux	41
Tableau 02 état d'occupation des ZAC	42
Tableau 03 Actifs résiduels des EPL et des EPIC dissous	43
Tableau 04 Actifs résiduels des EPE	44
Tableau 05 potentiel foncier mobilisable	45
Tableau N° 06 : les activités industrielles à développer	59
Tableau N°7 Une appréciation qualitative de l'attractivité des territoires en Algérie	60
Tableau N° 08 : Pluviométrie enregistrée au niveau de la wilaya de Béjaïa années 2007-2008	87
Tableau 09 : situation du transport des voyageurs	90
Tableau N° 10 : le transport des marchandises à Bejaïa	90
Tableau11 : Trafic marchandise port de Béjaïa année 2009	93
Tableau N° 12 : Trafic conteneurs au niveau du port de Béjaïa	93
Tableau N°13 État des embarcations de pêches au niveau de la wilaya de Béjaïa	94
Tableau n° 14 données statistique sur la population des PME locales au 31/12/2009	102
Tableau N° 15-Population du secteur de la PME (Emplois) au 31/12/2009	103
Tableau n° 16- Répartition des PME privées par secteur d'activités	104
Tableau N° 17- Répartition des PME par secteurs d'activité regroupés	106
Tableau N° 18 -Répartition des PME par Commune	108
Tableau N° 19 –comparaison des PME, artisans et l'emploi au cour des année 2007/2008/2009	110
Tableau N° 20 Répartition des PME par tranche d'effectifs : (public et privée)	111
Tableau n° 21- la population artisanale par domaine (cumul) au 31/12/2010	112
Tableau N° 22 -Données statistique sur les artisans, coopérative en 2009	113
Tableau N° 23 - Situation globale de déclarations réalisées durant l'année 2009	115

Liste des Tableaux

Tableau 24 : répartition des projets d'investissement par catégorie	116
Tableau N° 25 Répartition des projets d'investissement par type d'activité	117
Tableau N° 26 Répartition des projets d'investissement par Secteur juridique	118
Tableau N° 27 Répartition des projets déclarés par tranche de montant	119
Tableau N° 28 Répartition des projets déclarés par tranche d'effectif	120
Tableau N° 29 Structure de Financement des projets déclarés 2009	121
Tableau N° 30 Avancement des projets déclarés 2006-2009	122
Tableau N° 31 Évolutions annuelle du nombre de projets déclarés 2006-2009	123
Tableau N° 32 Évolutions annuelle des emplois déclarés 2006-2009	123
Tableau N° 33 : présentation de l'échantillon de l'étude	127
Tableau N° 34 répartition de l'échantillon d'étude selon l'aspect juridique	129
Tableau N° 35 répartition de la superficie occupée par nature juridique des entreprises	129
Tableau N° 36 répartition de la superficie occupée par secteur d'activité	130
Tableau N° 37: répartition de l'échantillon selon le lieu d'implantation	130
Tableau N°38: l'implantation des entreprises et le mode de jouissance	131
Tableau N°39 Le foncier économique est une contrainte à la création des entreprises par secteur d'activité	132
Tableau N°40 Le foncier est une contrainte à la création des entreprises	132
Tableau N°41 Le foncier économique est une contrainte à l'extension des entreprises	133
Tableau N°42 Les classifications des contraintes par les entrepreneurs	135

Liste des abréviations

Liste des abréviations

ANIREF : Agence Nationale d'intermédiation et de régulation Foncière.

AADL : Agence d'amélioration et du développement du logement

ANDI : Agence Nationale de développement de l'investissement.

ANDT : Agence nationale de développement du tourisme

APC : Assemblée Populaire Communale

CALPRIREF: Comité d'Assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de régulation du foncier.

CALPI : comité d'aide à la localisation et à la promotion des investissements

CNI : commission nationale des investissements

EPE : Entreprises publiques Économiques

EPLF :

EGZIB : entreprise de gestion de la zone industrielle de Bejaïa

LFC : loi de Finances complémentaires

MIPI : Ministère de l'industrie et de la promotion de l'investissement.

PME/PMI : petite et moyenne entreprise et petite et moyenne industrie.

ZAC : zones d'activités commerciales

ZAII : zones d'activités industrielles intégrées

ZIDI : zones intégrées du développement industriel

ZI : zones industrielles

Table des Matières:

Introduction générale	01
Première partie: le foncier économique : aspects théoriques et historiques	
Introduction à la première partie.....	07
Chapitre 1 : le territoire dans une optique de développement local.....	08
Introduction.....	08
1- la présentation du territoire.....	08
1-1-dynamique territorial	10
1-1-1-définition du territoire.....	10
1-1-2-la présentation de l'espace.....	11
2-définition de la PME.....	12
2-1- qu'est ce qu'une entreprise	12
2-2- la classification des entreprises	13
2-2-1-la classification par la propriété.....	13
2-2-2-la classification par la forme juridique.....	13
2-2-3classification par secteur d'activité.....	13
2-2-4-classification par la taille.....	14
2-3-la répartition spatiale des PME en Algérie.....	14
2-4- la relation territoires-entreprise.....	14
3- l'attractivité des territoires.....	15
3-1-les mesures attractives des territoires.....	15
3-2-les formes d'organisation de l'espace industriel.....	15
4- le foncier	16
4-1-définition du foncier.....	16
4-2-les formes de propriétés foncières en Algérie	17
4-3-les différentes formes de droit de propriété.....	17
4-4-la propriété foncière en Algérie	17
5-L'évolution de la notion de la rente a travers la pense économique.....	19
5-1-la rente foncière chez les physiocrates.....	20
5-2-ADAM SMITH	21
5-3-DAVID RICARDO	22
5-4-THOMAS ROBERT MALTHUS.....	23

5-5-KARL MARX.....	24
5-6-VON THÛNEN	24
5-7-ALFRED MARSHAL.....	24
5-8-WALRAS.....	25
6- le territoire : espace pour un développement local.....	25
6.1- définition de la croissance économique	26
6-2-définition du développement économique.....	27
6-3-les enjeux du développement local.....	28
Conclusion.....	28
Chapitre 2 : Situation du marché du foncier en Algérie.....	29
Introduction.....	29
1- définition et évolution juridique de la situation du foncier depuis la période coloniale à nos jours ...	29
1-1- définition du foncier.....	30
1-2 -le constat.....	30
1.2.1 Les éléments essentiels de la politique foncière colonial	30
1.2.2-Les changements après l'indépendance	31
1.2.3-Situation complexe	32
2- la structure de l'offre et de la demande du marché du foncier.....	38
2-1- la structure de la demande.....	39
2-2- la structure de l'offre	40
2-2-1-L'offre foncière privée.....	40
2-2-2-L'offre publique.....	40
A- Les zones industrielles (ZI).....	41
B- Les Zones d'activités commerciales (ZAC).....	42
C- Terrains hors zones.....	42
2-2-3- Les actifs résiduels des entreprises dissoutes.....	43
2-2-4- L'analyse qualitative de l'offre	45
3- la valeur vénale et méthodes d'évaluation des terrains.....	47
3-1- La valeur vénale du terrain.....	47
3-2- Méthodes d'évaluation des terrains à bâtir.....	48
4-la stratégie proposée pour l'émergence d'un marché du foncier	49
4-1 Les principes opérationnels de la stratégie	49
4-2-Le contenu de la stratégie	50
4-2-1-L'identification de la demande.....	50
4-2-2-L'élargissement de l'offre	51
4-2-3--L'établissement d'un système de « prix vrais ».....	52

4-3-L'organisation de la confrontation de l'offre et de la demande.....	54
conclusion	55
chapitre 3 : le déploiement spatial la nouvelle approche intégrée du développement industriel....	56
Introduction	
1-l'Algérie, des pôles de croissance aux clusters.....	56
2-les zones d'activités industrielles intégrées (ZAI), outil de développement de l'attractivité des territoires et de la compétitivité industrielle.....	64
2-1 les ZAI outil de développement de l'attractivité des territoires.....	64
2-2 la politique de promotion des ZAI.....	66
2-2-1- Définition opératoire de la ZAI : la typologie retenue.....	66
2-2-2-L'identification des ZAI dans le cadre de la nouvelle politique industrielle...	68
2-3-les politiques de mise en œuvre.....	71
3- une nouvelle approche du déploiement spatial par les zones intégrées du	75
3-1-les zones intégrées de développement.....	76
3-1-1-La zone intégrée de développement industriel polyvalent.....	77
3-1-2-La zone intégrée de développement industriel spécialisé	78
3-2-les ZIDI et les zones industrielles et d'activité.....	78
3-2-1 -La création de nouvelles zones industrielles pour répondre à la demande foncière.....	
3-2-2 La zone intégrée de développement industriel un tremplin vers les Technopoles	78
4-le technopole ou parc technologique.....	79
5-les pôles de compétitivités.....	81
conclusion	
conclusion de la première partie.....	83
Deuxième partie : Etude de cas: Les Entreprises et le Foncier économique au niveau de la	72
commune de Bejaïa	
Introduction à la Deuxième partie.....	84
Chapitre 04 : présentation de la wilaya de Bejaïa.....	85
Introduction	
1-historique de la commune.....	75
2-données démographiques est habitat.....	88
3-les infrastructures et les équipements de bases	89
3-1- transports ferroviaires.....	89

3-2- le transport public de voyageurs.....	89
3-3- le transport aérien.....	91
3-4-infrastructure maritime.....	92
3-4-1-Port marchand	92
3-4-2- Port de pêche.....	94
4-commerce.....	95
5-secteur industriel et entreprises	95
5-1entreprise publiques.....	95
5-2-PME du secteur privé.....	95
5 -3- données statistiques sur la population des pme locales.....	96
5-3-1-Evolution comparative des PME.....	96
5-3-2- d'indentification des PME (en 2009).....	96
5-3-3- Les opérations d'appui	97
6- secteur de l'artisanat	98
6-1-évolution de la population artisanale	98
6-2-les créneaux d'investissements porteurs	99
7-données liées à l'emploi.....	99
7-1-activités des agences de l'emploi.....	99
7-1-1-Agence de l'Emploi de Wilaya.....	89
7-1-2-Agences Privées de l'Emploi	100
conclusion	100
Chapitre 5 : données générales sur les entreprises au niveau de la Wilaya de Bejaïa.....	102
Introduction	
1- Informations de synthèse sur les petites et moyennes entreprises (PME) et l'artisanat.....	98
1-1-le statut juridique	102
1-2- démographie	103
1-3-répartition des pme privées par secteur d'activités	104
2-information de synthèse sur l'artisanat	112
2-1 répartitions des artisans par branche d'activité	112
2-2 évolutions de la population artisanale.....	113
3-données sur les intentions d'investissement dans la wilaya de Bejaïa.....	114
3-1-les principales dispositions nouvelles contenues dans la LFC 2009.....	101
3-1-1 Dispositions relatives aux conditions d'accès aux avantages.....	114
3-1-2 Dispositions relatives aux investissements étrangers	114
3-1-3Dispositions relatives au droit commun	115
3-2- données sur la dynamique entrepreneuriale dans la wilaya de Bejaïa.....	115

3-2-1- Situation globale de déclarations réalisées.....	115
3-2-2 Répartition des projets d'investissement par catégories.....	116
4- état d'avancement des projets déclarés 2006-2009.....	122
Conclusion	124
Chapitre 6 : les résultats de l'enquête de terrain	126
1- l'échantillon.....	126
1-1- la taille de l'échantillon.....	126
1-2- la structure de l'échantillon.....	126
2- le questionnaire.....	127
2-1- le contenu.....	127
2-2- le mode de distribution du questionnaire.....	128
3- les résultats de l'enquête	188
3-1-la date de création.....	128
3-2-la nature juridique des entreprises.....	129
3-3- données sur l'assiette foncière des entreprises	129
3-4- l'implantation des entreprises et le mode de jouissance	131
3-5- la contrainte du foncier économique à la création des entreprises:.....	132
3-6- la contrainte du foncier économique à l'extension des entreprises.....	133
3-7-Les contraintes soulevées	135
4- discussion des résultats.....	136
conclusion	140
conclusion de la deuxième partie.....	141
conclusion générale	142
Bibliographie.....	144
Annexe	

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE:

Problématique et méthodologie:

Le territoire est le fruit d'une nature (relief et ses composantes animales et végétales), d'une histoire, d'une langue et de la traduction matérielle d'une culture¹.

Les géographes contemporains définissent le territoire comme un étendue support², cependant, le territoire est central en politique, en économie, en géographie et dans la répartition des ressources au sein d'un système social. Il reste donc fondamental dans l'analyse d'un processus de développement.

Aussi, l'Organisation des Nations Unies établit dès 1945 des règles expresses garantissant la souveraineté territoriale et le respect scrupuleux des frontières de chaque pays.

Les groupes humains installés dans ces territoires les transforment. C'est ainsi que les maisons se regroupent en villages, les villes apparaissent et s'interconnectent, entre elles et aux compagnes, par des échanges commerciaux, des routes, des réseaux routiers ou ferroviaire, des réseaux d'alimentation électrique et des réseaux de distribution d'eaux et d'assainissement.

La multiplicité des milieux (villes, villages, usines), est devenue un fait complexe qui nécessite la mise en place d'un mode de régulation de l'espace devenu rare, instable et conflictuel.

Le progrès et le développement économique et social des nations dépendent en premier lieu de l'exploitation judicieuse du foncier disponible dans les différents secteurs : agricole, industriel, touristique et urbanistique. L'exploitation rationnelle de ce capital suppose accessoirement une stricte utilisation des terres conformément à leur vocation. Le foncier est un ensemble de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sont particulièrement déterminés par des facteurs historiques, économiques, juridiques, et d'aménagement du territoire, relevant des politiques publiques. Outre ces multiples déterminations, la question foncière est, en amont et en aval, l'instrument déterminant pour la définition et la réussite de toute politique de développement. Cette question interpelle toute la société et particulièrement les pouvoirs publics sur les dispositifs à mettre en place et les mesures à prendre en charge pour une approche cohérente, harmonieuse et équilibrée des différents espaces, où l'aménagement des terres à usage économique ou social constitue une option fondamentale dans la stratégie du développement. La question foncière en

¹ Thierry AMAGOU, du territoire politique à la territorialité concurrentielle.

² Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, 2004, Berlin, repris par T.AMOUGOU

Algérie a tendance, progressivement, à prendre plus d'ampleur. La nécessité de la protection de cette ressource rare et non renouvelable devient vitale.

Aujourd'hui, La problématique du déploiement spatial se réfère aux principes constitutifs de nos choix en matière de développement humain et durable : l'efficacité et l'équité sociale. S'il est clair que les régions du Sahel, et particulièrement celles qui se trouvent autour des agglomérations urbaines à fortes fonctionnalités (Ports, Aéroports, Universités, qualité de vie,...), constituent des lieux où l'efficacité économique peut se mouvoir en synergie avec le développement des industries, de vastes régions du pays n'offrent pas toujours les conditions pour une rentabilité suffisante et, plus globalement, les facteurs d'une implantation endogène du processus de modernisation et de redéploiement industriels. Des questions fondamentales de stratégie et d'optimisation des actions publiques se posent d'emblée au décideur. Comment déployer des équipements d'investissements d'industrialisation en assurant un optimum entre les contraintes d'efficacité et d'intégration dans la région euro méditerranéenne et les objectifs d'équilibre économique régional en diffusant dans toutes nos régions les gains de l'intensification du processus d'industrialisation ? Faut-il aller à la concentration de certaines industries spécialisées dans certaines régions du pays ou faut-il faciliter un développement extensif des activités industrielles à travers l'ensemble du territoire National ? Un redéploiement industriel par le mixage des deux options, selon les contextes et les ressources, constitue t'il une voie d'optimisation ?

L'histoire passée nous a appris qu'une approche extensive de l'industrialisation s'est traduite par une sorte de « saupoudrage » des investissements qui n'a pas donné les résultats escomptés en matière de densification du tissu industriel. On a abouti à des effets contraires et même pervers à ce qui était attendu : l'efficacité a été oubliée et la diversification-intégration, industrielle n'a pas eu lieu. La démarche préconisée consiste en une stratégie d'industrialisation où les sources chaudes de la croissance et les mécanismes de la transformation industrielle sont à chercher dans les actions industrialisantes du marché (par ses ressources propres) et des actions incitatives de l'Etat (par les ressources du budget) dans une dynamique de production des équilibres que les pouvoirs publics négocient et garantissent en permanence. Il s'agit, tout en soumettant les contraintes propres aux mutations profondes du monde auquel nous appartenons, de savoir interioriser à notre profit les opportunités et les ressources qu'elles génèrent pour s'y intégrer à un coût optimal ;

Longtemps tournée autour d'une centralité bureaucratique, de type directif, discrétionnaire (pouvoir de bureau allocateur de ressources), à contenu fortement vertical (sectoriel), de régulation administrative et de gestion patrimoniale, les nouvelles mesures d'incitation à l'investissement et à l'industrie doivent se déplacer vers une centralité stratégique, de type incitatif, pragmatique

(pouvoir de marché comme allocateur de ressources), à contenu horizontal, de facilitation de l'action des agents économiques du marché et d'animation économique des territoires.. Nous assistons désormais à l'émergence d'un interventionnisme libéral de l'Etat qui se manifeste comme une recherche de nouveaux équilibres, constamment renouvelés et négociés, entre l'Etat et le marché mais principalement orienté vers l'appui à la compétitivité des firmes. Le cas des pays du Sud émergents (les sept gagnants du 1^{er} rond de la mondialisation) en est l'expression la plus élaborée et la plus concrète et constitue même un cas d'école en tant que succès. Le développement industriel n'est plus appréhendé exclusivement par les logiques verticales, de branches, de sections productives, de filières industrielles, ou de pôles de croissance. Conçu dans un optique de compétitivité, le développement industriel est tiré par les avantages construits dans le partage des ressources et des compétences critiques entre les acteurs dans une dynamique de développement moléculaire, par grappes, où les apprentissages des catégories de l'entreprise, du marché et de la technologie occupent une place centrale et doivent déboucher, après maturité, sur l'avènement de véritables systèmes locaux d'innovation ;

Un nouveau dispositif conceptuel a été bâti ces dernières années par les économistes et les géographes et les aménageurs de l'espace pour fonder une nouvelle lecture-démarche du développement industriel centré de plus en plus sur la mobilisation des gisements de valeurs ajoutées propres au capital humain et à l'investissement immatériel. Les concepts de district industriel, de système local de production (les SLP), de réseau d'entreprises, et de grappes industrielles lui ont été dédiés pour fixer une approche en termes d'écosystème industriel.

Le "foncier économique" ou encore "foncier industriel", désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unités de production de biens et de services. Le foncier industriel est intimement lié à la promotion de l'investissement et à la relance de la croissance. Les analyses concernant le climat des investissements et des affaires en Algérie indiquent que le foncier constitue une contrainte majeure. L'offre étant limitée par rapport à la demande, des prix hautement spéculatifs se sont formés, inévitablement prohibitifs pour l'investisseur et économiquement inefficaces. La libéralisation du foncier n'a pas permis jusqu'à l'heure la levée des obstacles et des contraintes qu'engendre la bureaucratie administrative affectant lourdement le foncier industriel et hypothèquent les objectifs de développement économique et social. L'espace foncier, au lieu d'être un vecteur de développement, est devenu un facteur de blocage.

L'accroissement anarchique des établissements humains et le développement des activités, notamment l'industrie, menacent le capital foncier. Actuellement, le foncier en Algérie reste à la

fois complexe et problématique³. Les efforts engagés par l'Etat Algérien durant les années 90, en vue de la libéralisation d'un marché du foncier, n'ont pas permis de réaliser de résultats tangibles.

De multiples lois et règlements sont promulgués sans pour autant lever tous les obstacles qui empêchent la concrétisation de toute opération d'investissement important, dans des délais raisonnables.

La promotion de l'investissement et l'attraction de l'IDE ne peuvent se concevoir, aujourd'hui comme hier, sans la préparation des conditions locales de valorisation optimale du capital : ce qui exige des territoires organisés sur un ensemble de critères et de facteurs que les pouvoirs publics se mobilisent à réunir et qui ne relèvent pas seulement de l'ordre de la concurrence fiscale et sociale mais sont bien plus complexes par leur étendue, leur variété et le temps de leur maturité.

Les exigences de la création et de la croissance des entreprises sont ainsi subordonnées à la mobilisation du foncier industriel, et dans notre travail, nous essayerons d'apporter quelques réponses aux questions suivantes.

-Le foncier est-il une contrainte au développement des investissements ?

Ou bien, La création et l'extension des entreprises sont-elles réellement limitées par la rareté du foncier ?

-La difficulté d'accès au foncier industriel n'est-elle pas la conséquence des défaillances dans la réglementation et la gestion ? Est-ce que la nature des investissements envisagés nécessite un foncier ?

Pour répondre à ces questions, nous posons deux hypothèses pratiques:

-Hypothèse 1 : le foncier est une contrainte pour la création des entreprises au niveau de la commune de Bejaïa.

-Hypothèse 2 : le foncier ne constitue pas une entrave à l'extension des entreprises au niveau de la commune de Bejaïa.

Pour répondre à ces questions, et mener à bien notre travail, nous avons organisé notre travail en deux parties. Une première partie où nous avons opté pour une démarche qualitative. Notre

³ Rapport CNES, 24^{ème} session, la configuration du foncier en Algérie.

méthodologie de travail consiste, dans une première étape, en des lectures sur le thème de la géographie économique, les théories de la localisation et de l'espace. Cette partie comporte trois chapitres :

Un premier chapitre consacré aux définitions des PME, du territoire et à l'évolution de la propriété foncière en Algérie, et nous terminerons ce chapitre par l'étude des principales théories de la rente foncière.

Le deuxième chapitre, lui, traitera de la situation du foncier économique en Algérie, et l'évolution de sa nature juridique, ainsi que les administrations chargées de sa gestion.

Le troisième chapitre, qui conclura la première partie, traitera des nouvelles approches intégrées du développement spatial, considérées comme instrument de développement industriel.

Au terme de cette étape, un questionnaire a été établie dont les résultats seront détaillés dans la deuxième partie.

La deuxième partie, sera consacrée au cas concret de la commune de Béjaia, elle comporte Trois chapitre.

Dans le quatrième chapitre étalerons une présentation chiffrées de la wilaya et la commune de Béjaia, dans le deuxième chapitre, nous traiterons de la situation des entreprises et des PME au niveau de la wilaya durant l'année 2009. Dans le sixième, et dernier chapitre de ce travail, nous exposeront les résultats de notre enquête menée auprès des entreprises industrielles se trouvant sur le territoire de la commune de Béjaia.

Méthode d'investigation, collecte des données, enquête et limites du travail

Collecte des données

L'essentiel de cette étape a consisté en la collecte et le recensement d'une manière la plus exhaustive possibles des entreprises et PME implantés au niveau du territoire de la commune de Béjaia, pour se faire, nous nous sommes rapprochés de quatre directions décentralisés de l'Etat et des établissements sous tutelle :

- la direction des mines et de l'industrie de la Wilaya de Béjaia
- la direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya de Béjaia
- la direction de la petite, moyenne entreprise et de l'artisanat de la wilaya de Béjaia
- la direction des domaines de la wilaya de Béjaia
- l'agence nationale d'intermédiation et de régulation Foncière- ANIREF-
- l'agence nationale du développement de l'investissement –guichet unique de Bejaïa-
- la caisse nationale d'assurance sociale de Béjaia
- la chambre d'artisanat et des métiers de la wilaya de Béjaia - CAM
- La chambre du commerce et de l'industrie Soummam de Bejaïa.-CCI

Nous signalons ici, que pour ses besoins propres, la CNAS tient un listing d'où nous avons élaborés la liste des entreprises qu'elle comporte.

Les méthodes et techniques utilisées :

Dans les sciences humaines et sociales, la différence des phénomènes à traiter, les problématiques posées, et les objectifs à atteindre imposent aux chercheurs de préciser une méthode et des techniques qui sont adéquates avec le sujet d'étude.

Dans notre travail, nous avons adopté la méthode quantitative. Maurice Angers a défini la méthode quantitative comme « un ensemble de procédures pour mesurer des phénomènes⁴ », l'objectif de l'utilisation de la méthode quantitative dans notre travail est de mesurer l'impacte du problème du foncier dans la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia.

L'enquête par questionnaire

Comme souligner précédemment, et pour une meilleure compréhension du problème soulevé, nous avons opté pour une méthode d'investigation de terrain, qui sera développée dans une seconde partie. Nous avons estimé qu'une enquête par questionnaire, où nous avons ciblés les entreprises à caractère industrielles au niveau de la commune de Béjaia, est efficace pour identifier le degré que constitue la contrainte du foncier sur la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia.

Les limites du travail

Au-delà des résultats obtenus, et qui nous ont permis de cerner et d'apprécier, approximativement, le problème du foncier, notre travail comprend des insuffisances qui sont dues en majorité à la réticence des managers questionnés d'aborder ce sujet et à la difficulté d'obtenir des informations sur le portefeuille foncier disponible ou qui peut être mobilisé à cause essentiellement de l'absence de statistiques fiables sur le sujet. Ajouter à cela, et comme nous le verrons plus tard, des enjeux stratégiques pour les entreprises, notamment publiques, subsistent ce qui explique la réticence des managers et chef d'entreprises questionnés, à nous fournir tous les éléments d'informations demandées et souhaitées.

⁴ ANGERS Maurice « initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines », édition casbah, université d'Alger, 1997, P60

Première partie

***Le Foncier économique:
Aspects théoriques et Historiques***

Introduction à la première partie :

Face à la situation de déséquilibre de son territoire et à la menace qui pèse sur ses populations, risque majeurs naturels, l'Algérie se voit dans l'obligation de prendre en charge le développement durable de son territoire.

L'intervention de l'État en matière de développement local et régionale a pour devoir de bien comprendre la logique territoriale en évolution, et de formuler une approche qui lui soit mieux adaptée.

Le développement d'un territoire n'est pas conditionné à la seule possibilité d'implantation d'unités industrielles ou de services, mais il dépend aussi, de son aptitude à identifier et à valoriser ses ressources, à mettre en œuvre le savoir faire local et à susciter l'initiative locale. Le territoire génère alors son propre développement.

La maîtrise de l'espace foncier, ressource non renouvelable et qui est l'un des éléments de base de l'activité humaine, conditionne toute action de développement et de création de moyens appropriés à la dynamique économique et sociale.

Malgré les efforts fournis, pour se doter d'un dispositif législatif et réglementaire adéquat, on ne peut s'empêcher de relever l'existence d'un déséquilibre vertigineux entre les objectifs des textes juridiques et la réalité vécue.

Il est clair, également, que la situation foncière qui prévaut en Algérie est intimement liée aux diverses péripéties qui ont marqué l'histoire de notre pays. On ne peut, par conséquent, s'entretenir du foncier sans en faire brièvement l'histoire.

De ce qui précède, l'examen de la problématique du foncier économique en Algérie, dans le cadre de cette première partie de travail, nous conduit à l'articuler au tour de trois chapitres portant respectivement sur :

Chapitre I, dans le quel nous traiterons du territoire, du développement local et de la rente foncière.

Dans le Chapitre II, nous aborderons la situation du marché du foncier en Algérie, avec un bref passage historique pour mieux comprendre la situation actuelle.

En fin, un troisième chapitre, consacré au déploiement spatial, et aux nouvelles formes d'organisation de l'espace et l'aménagement des zones spécialisées.

Chapitre I : le territoire dans une optique de développement local

Introduction

La problématique du foncier suscite, tant sur le plan de la pratique professionnelle que sur celui du débat théorique, un débat car le sujet connaît une instabilité dans l'utilisation des concepts et des notions clés.

Le foncier, l'espace, et les territoires, sont tant de concepts employés parfois avec confusions, nous essayeront à travers ce chapitre de proposer des éléments de définition pour une meilleure maîtrise des concepts liés au sujet.

1-la présentation du territoire

Avant d'aborder la définition du concept « Territoire », en sciences économiques, il convient de préciser que s'il appartient à l'analyse économique d'expliquer et de comprendre les systèmes d'équilibre, le terme territoire n'apparaît dans la littérature économique qu'avec *Marshall (1890)* et, de façon plus récente, avec *Perroux (1950)*¹.

De fait le territoire ne constitue pas un élément essentiel de l'économie orthodoxe, mais se réfère bien au mouvement économique hétérodoxe (*Favereau 1989*). Loin d'être reconnu par tous les économistes comme une variable explicative importante dans l'explication des équilibres, le territoire a souvent fait l'objet, dans la théorie standard, de rejets systématiques². Considérant que s'il ajoute au réalisme des modèles, il ne contribue en rien en la compréhension des phénomènes économiques.

Toutefois, la croissance de l'analyse spatiale et des modèles de localisation des firmes tels que les modèles de *Von Thünen (1926)*, de *Isard (1954)* et plus récemment des adeptes de l'économie géographique que sont *Krugman (1995)* et *Arthur (1995)*, montre l'importance croissante que revêt l'analyse spatiale en sciences économiques. L'analyse spatiale n'implique pas pour autant la prise en compte du territoire mais, de façon plus large, de l'espace physique dans l'analyse économique de l'évolution de la firme³.

¹ P.VAESKEN, L'environnement territorialisé : un nouveau concept de structuration de l'environnement dans la stratégie de l'entreprise, Colloque A.I.M.S. Lille.

² Idem

³ Idem

La notion de territoire a pris une importance croissante en géographie et notamment en géographie humaine et politique, même si ce concept est utilisé par d'autres sciences humaines. Dans le dictionnaire de géographie de Pierre George le territoire est défini comme un espace géographique qualifié par une appartenance juridique (on parle ainsi de "territoire national"); ou par une spécificité naturelle ou culturelle : territoire montagneux, territoire linguistique. Dans ce dernier cas, le terme d'aire ("aire linguistique") pourrait lui être préféré. Quelle que soit sa nature, un territoire implique l'existence de frontière ou de limites. Ces deux derniers termes sont utilisés en fonction du type de territoire dont ils forment le périmètre. Un territoire politique, ou une subdivision administrative, est délimitée par une frontière; un territoire naturel est circonscrit par une limite, terme moins juridique⁴.

Les territoires se livrent une concurrence pour attirer les entreprises, et toutes les politiques adoptées sont en fonction des caractéristique de chaque territoire auxquelles elles s'appliquent, or le territoire n'est pas un concept rigoureusement construit, pas plus d'ailleurs que celui de l'espace. En effet, il n'est pas facile d'intégrer l'espace dans l'analyse économie, des problèmes de méthodologie particulièrement aigue se posent.⁵

Nous distinguons deux conceptions du territoire :

- Espace d'équivalence associé à une action institutionnelle et susceptible d'être découpe.
- Territoire localité : support d'une vie sociale, économique et politique aux composantes et interactions multiples dont les habitants peuvent souhaiter des descriptions synthétique informant des actions variées.⁶

Il existe une littérature qui appréhende l'organisation du territoire, qui invente des pratiques sociales de l'action collective organisée autour d'un projet et dotée d'une charte pour piloter ce dernier. Les territoires sont dotés d'organe de gouvernance et de gestion qui permettent de passer des alliances avec l'extérieur.

La mesure d'un territoire varie selon les finalités et les outils utilisés. On distinguera quatre conception du territoire :

Objectiviste : espace singulier et géographie,

Instrumentale : espace pertinent pour agir,

⁴ <http://fr.wikipedia.org/wiki/Territoire>.

⁵ Jeans François Thiss, bernard Walliser. L'espace dans la théorie économique : les nouveaux territoires. Problèmes économiques N°2588-1998.

⁶ Pierre-noel denieul et houda laroussi, le développement social local et les questions des territoires, l'harmatan, Paris, 2005 P 160

Politique : espace de légitimité et juridique,

Socialisante : espace de mémoire et identitaire,

Ces conceptions ne sont pas exclusives, le plus souvent elles se mêlent.

1-1-Dynamique territoriale

I-1-1-définition du territoire

Selon le dictionnaire d'économie et de sciences sociales), le territoire est "une étendue de la surface terrestre sur laquelle vit un groupe humain, le territoire à de nombreuses dimensions, géographique, juridique, politique, administrative, économique, sociologique ». C'est aussi un espace géographique défini par la relation qu'entretiennent ses habitants avec lui. On parle de territoire quand cette relation est un élément déterminant de l'identité collective des populations qui y vivent ou qui en sont originaires.⁷ Cette espace est une référence importante dans leur histoire. Il structure leurs activités économiques, leurs pratiques sociales, leurs joutes politiques...

Le territoire est composé de nombreux acteurs dont le but est de créer un maximum de valeur pour la région. Lorsque le niveau d'activité d'une région est insuffisant, les acteurs vont se mobiliser pour relancer l'activité. Le territoire n'est pas une donné mais le résultat d'une construction sociale où les processus et les héritages historiques jouent un rôle déterminant. Il s'observe à des échelles d'analyse différentes qui peuvent parfois se recouper et se divisé : échelle locale (agglomération, pays, communauté de communes), échelle régionale (région), échelle nationale (État), continentale.

C'est une portion d'espace qui a été délimitée, nommée par une société ou un groupe. Support d'une identité collective, et produit de pouvoir, le territoire se définit par des frontières ou des limites matérialisées et s'associe souvent au cadre de fonctionnement du politique. C'est un espace singulier caractérisé par un environnement et des paysages propres.

On peut le définir aussi comme un espace approprié et géré par les collectivités humaines qui lui affectent des usages, des activités et l'aménagent en fonction de leurs besoins et ce dans le but d'aboutir à un développement équilibré et qui répond aux besoins et aux exigences d'une région.

- Les ressources

⁷ Daniel Neu, Développement local et décentralisation Points de vue, France, Mai 2003 P3

Il s'agissait d'identifier les stratégies et les ressources, handicaps et opportunités qui caractérisent le territoire. Ces données citées ci dessous ont été synthétisées afin de retenir celles qui étaient les plus importantes pour aboutir à une certaine dynamique sur un territoire donné.

Les ressources constituent les atouts que possède un territoire et elles correspondent à l'ensemble des moyens, potentialités et possibilités d'action dont dispose un territoire. Généralement les acteurs d'un territoire se réfèrent à des ressources comme appui pour mettre en œuvre et réussir une dynamisation.

- Foncier abordable et disponible
- Main d'œuvre locale adaptée
- Diversité des réseaux de transport
- Appuis des collectivités locales
- Volonté politique
- Vie sociale riche
- Réseaux et partenariat
- Potentiel de développement

1-1-2 -La présentation de l'espace

L'espace est la surface ou le milieu affectés à une activité à un usage particulier⁸, c'est aussi, une ressource rare car non renouvelable. C'est une étendue qui fait l'objet de concurrence pour son usage dont les effets sont différents suivant la nature des activités qui s'y exercent.

En outre, l'espace est considéré comme une caractéristique des biens économiques. Nous pouvons le considérer aussi comme étant le support des activités et des échanges. C'est aussi, un ensemble de points séparés par des distances et dotés d'un certain nombre d'attributs.

Seulement, ces caractéristiques ne permettent pas de préciser la cohérence géographique, économique culturelle ou sociale ni par conséquent les facteurs qui déterminent l'appartenance de cet espace en précisant les limites.

La première approche spatiale est fondée sur la distance physique et la continuité. Le modèle « contre-périphérie », qui en est la principale illustration, repose sur une vision très hiérarchisée de l'espace. Entre le centre de l'agglomération et la périphérie s'établit un équilibre plus ou moins stable entre forces poussant ou regroupement des activités et des forces de réaction aux premières qui poussent à leur

⁸ LAROUSSE 2009, grand format en couleur, Paris, Bordas 2008

dispersion. Ces forces sont essentiellement en relation avec le coût du foncier, coûts de congestion, de pollution.

Le débat, des années 1970, privilégiait l'espace et disqualifiait le territoire car les deux vocables renvoyaient à des pratiques parfaitement opposées, et à deux manières radicalement différentes de concevoir le maintien de la liberté des individus ou des groupes à travers la définition du bien collectif et la gestion de l'utilité publique.⁹

Pendant longtemps, les économistes ont considéré les espaces comme des supports neutres de l'activité économique ou comme des gisements de richesses naturelles que les distances structurées.

Au stade de développement actuel, le rôle des facteurs naturels et de la distance s'affaiblit. De nouveaux facteurs surgissent pour différencier les espaces qui ne sont pas donnés mais produits par les hommes.

Il en va ainsi particulièrement de tout ce qui touche à l'organisation de la proximité et du quotidien. L'espace devient un produit.

2-Définition de la PME

En Algérie la définition retenue est celle définie par l'Union Européenne en 1996 et qui a fait l'objet d'une recommandation à l'ensemble des pays membres. L'Algérie ayant adopté la Charte de Bologne sur les PME en Juin 2000, charte qui traite de la définition Européenne des PME. Cette définition se fonde sur trois critères : les effectifs et le chiffre d'affaires, le bilan annuel et l'indépendance de l'entreprise. La PME est de ce fait définie, quel que soit son statut juridique, comme étant une entreprise de production de biens et de services employant de 1 à 250 personnes¹⁰, dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 2 milliards de dinars ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 500 millions de dinars et qui respecte le critère d'indépendance¹¹.

2-1- Qu'est ce qu'une entreprise ?

D'après le dictionnaire des sciences économiques, l'entreprise est une unité économique dotée d'une autonomie juridique qui combine des facteurs de production (capital et travail) pour produire des biens et des

⁹ Suzane savey, espace. Territoire. développement local, université de Montpellier, 2006

¹⁰ Il est entendu par «Personnes employées» le nombre de personnes correspondant au nombre d'unités de travail-année, c'est à dire au nombre de salariés employés à temps plein pendant une année. Le travail partiel ou le travail saisonnier étant des fractions d'unités de Travail-Année. L'année à prendre en considération est celle du dernier exercice comptable clôturé.

¹¹ Entreprise indépendante : L'entreprise dont le capital ou les droits de vote ne sont pas détenus à 25 % et plus par une autre entreprise ou conjointement par plusieurs autres entreprises ne correspondant pas elles même à la définition de PME

services destinés à être vendus sur le marché. Elle assure des fonctions d'approvisionnement, de production et de vente, elle est l'unité fondamentale de l'économie de marché.

2-2- La classification des entreprises

Les entreprises peuvent être classées selon la propriété, la forme juridique, le secteur d'activité et la taille.

• 2-2-1-La classification par la propriété

Il existe principalement trois (03) types de propriété d'entreprises :

- A-Publique : l'Etat a l'emprise totale sur l'entreprise.
- B-Mixte : la propriété est partagée, on y trouve les intérêts privés et d'autres publics.
- C-Privée : la propriété est possédée par un individu ou un groupe d'individus.

• 2-2-2-La classification par la forme juridique

En Algérie, nous distinguons (04) principales catégories d'entreprises qui sont :

- A- Les entreprises individuelles (EI) : c'est la forme la plus répandue. La majorité des petits commerçants, des entreprises artisanales... sont des entreprises individuelles. Dans ce type d'entreprise, le capital appartient à une seule personne. Exemple : Boulangerie, Epicerie, Ferme...
- B- La société en nom collectif (SNC) : la SNC est celle que contractent deux ou plusieurs personnes. Les associés répondent indéfiniment et solidairement aux dettes sociales.
- C- La société à responsabilité limitée (SARL) : la société à responsabilité limitée est instituée par une ou plusieurs personnes qui ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Lorsque la société ne comporte qu'une seule personne, en tant « qu'associé unique », celle-ci est dénommée « Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL) ». Le capital social de la société à responsabilité limitée ne peut être inférieur à 100.000 Da. Il est divisé en parts sociales de valeur nominale égale à 1000 Da au moins.
- D- La société par actions (SPA) : La SPA est la société dont le capital est divisé en actions et qui est constitué d'au moins sept (07) associés et qui ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Le capital social doit être de 5.000.000 Da au moins, si la société fait publiquement appel à l'épargne et de 1.000.000 Da au moins dans le cas contraire.

• 2-2-3Classification par secteur d'activité

Un secteur d'activité est un ensemble d'activités productives présentant des caractéristiques communes, les définitions actuelles distinguent traditionnellement trois (03) secteurs:

- A-Secteur primaire : regroupe l'ensemble des activités économiques productrices de matières premières, notamment l'agriculture, l'exploitation des forêts, la pêche et les mines.
- B-Secteur secondaire : comprend les activités économiques correspondant à la transformation des matières premières en biens de production ou en biens de consommation : l'industrie, le bâtiment et les travaux publics.
- C-Secteur tertiaire : comprend toutes les activités productrices de services (commerce, banque, transport, administration, enseignement, assurance, hôtellerie, santé... .

Au fur et à mesure que la technologie avance, nous distinguons un nouveau secteur d'activité : « *secteur quaternaire* » dont ferait partie des entreprises qui ont évolué dans des activités de communication (informatique, télématique, etc.).

- **2-2-4-Classification par la taille**

La taille de l'entreprise peut être vu à travers la taille des facteurs de production (nombre de personnes employées, montant du capital social...), à travers l'importance de l'activité (volume de la production, chiffre d'affaire...) ou par la rentabilité de l'entreprise (valeur ajoutée, bénéfice...). Le critère le plus utilisé reste tout de même la taille des effectifs. Nous distinguons habituellement cinq (05) catégories :

- A- *Les très petites entreprises (TPE)*..... 0 à 9 salariés.
- B- *Les petites entreprises (PE)*..... 10 à 49 salariés.
- C- *Les entreprises moyennes (ME)*..... 50 à 499 salariés.
- D- *Les grandes entreprises (GE)* 500 à 999 salariés.
- E- *Les très grandes entreprises (TGE)* plus de 1000 salariés.

2-3-La répartition spatiale des PME en Algérie

La localisation des entreprises s'enregistre autour des grandes agglomérations, (Alger, Oran, Blida, Tizi-Ouzou, Bejaia, Constantine, Boumerdas Skikda, Tlemcen, Annaba, Ghardaïa). La PME reste largement dominée par la très petite entreprise (TPE) employant moins de 09 salariés, en effet, les statistiques révèlent que 94 % des PME sont des TPE de caractère familial.

2-4- La relation territoires-entreprise

La relation territoire-entreprise peut aller jusqu'à formaliser dans le cadre d'un projet territorial.

Dans une phase de développement, la tendance naturelle n'est pas toujours spontanée à se serrer les coudes entre entreprise et pouvoirs publics. Toute fois, des volontés existent notamment de la part des collectivités pour forger une image porteuse à partir de réussites économique, soit une volonté conjointe des institutions et des entreprises.

Lorsque la mobilisation est conjointe, le partenariat est alors fondé sur une vision commune de l'avenir en partant du principe que des situations qui paraissent acquises ne le sont jamais définitivement et qu'il faut savoir faire face à un éventuel retournement de situation¹²

Un territoire ne peut prétendre attirer une entreprise ou un organisme public, sans analyser préalablement ses caractéristiques propres. Pour cela il faut identifier les spécificités des territoires d'accueil et les types d'entreprises recherchées et déterminer le lien entre les deux.

¹² Jean Yves Gouttebel. Stratégies de développement territorial. Economica. paris.2003 p200

3- l'attractivité des territoires

L'attractivité d'un pays ou d'un territoire se définit comme la capacité à donner le désir, de rester ou de venir s'installer à des entreprises et des hommes et des femmes compétents et dynamique.¹³

Désormais, la mobilité des capitaux et des hommes constitue un élément majeur de la nouvelle donne économique et sociale mondiale, de ce faite, les pays et territoires non attractifs se dévitalisent en perdant leurs capitaux et leurs compétences. A ce sujet, l'attractivité des entreprises est devenue un enjeu stratégique pour tous les pays.

3-1-Les mesures attractives des territoires

Pour promouvoir le développement local, générer des créations d'entreprises et améliorer la compétitivité des territoires, l'Etat se doit d'initier un ensemble de mesures visant à créer une synergie sur un même espace géographique, ont peut citer:

- Donner aux investisseurs potentiels des taux de profits plus élevés que ceux qu'ils peuvent trouver ailleurs.
- diminuer les couts de création et d'installation des entreprises.
- Réduire le cout de terrain dans les zones d'activités bien équipées sur fonds publics.
- Appliquer un taux d'imposition moins importants que les emplois créés et les salaires versés.
- réduire les coûts de fonctionnement (transport, communication, information statistique).

Dans ce sillage, l'attractivité des territoires attire aussi des hommes et des femmes de talent ayant des compétences.

3-2-Les formes d'organisation de l'espace industriel

Il nous paraît important de mettre en exergue quelques expériences de pays qui ont développés des stratégies spécifique basées sur la concentration spatiale des activités industrielles et sur l'utilisation des avantages particuliers aux différentes zones du territoire national.

Pour cela, quartes formes essentielles d'organisation se distinguent :

A- Le pôle de croissance : Celui-ci repose sur l'existence d'une (ou plusieurs) unité (s) dominante (s) et motrice (s). Ces unités motrices sont soit une firme, soit une industrie, soit un groupe d'industries dont la croissance se diffuse vers les autres firmes, notamment vers les sous-traitants. Les relations entre firmes

¹³ Slimane BEDRANI. Méthodologie pour la création et le renforcement de l'attractivité et la compétitivité des territoires. Acte de colloque sur les pôles de compétitivité et d'excellence en Algérie. Alger 2006.

(motrices et les autres) ne sont pas concurrentielles ; les unités motrices sont « agglomérés » à d'autres entreprises sur un espace donné et sont le support de la dynamique de croissance de l'espace.¹⁴

B- Le cluster (grappe) qui regroupe des entreprises de tailles diverses, unies par une communauté d'intérêts (besoins et contraintes communs), des complémentarités ou des interdépendances et développant volontairement des relations de coopération dans un ou plusieurs domaines.

C- Le réseau (network) qui est un ensemble d'entreprises connectées entre elles et avec des centres de connaissance pour la recherche d'intérêts communs.¹⁵ Le Networking ou réseautage est de nature physique (échanges de biens et services) mais les interrelations sont le plus souvent de nature immatérielle et concernent l'information, le savoir et le savoir faire, la technologie, les innovations. Les connexions peuvent également porter sur des services d'entreprises mis en commun.

D- La technopole : La technopole est définie comme un système urbain articulé sur un partenariat entre les acteurs locaux et des acteurs nationaux et/ou étrangers et sur une stratégie globale d'agglomération associant compétitivité des espaces et compétitivité des entreprises.¹⁶ Elle est également définie comme une agglomération disposant de structures de recherche et d'enseignement technologique propice au développement d'industries utilisant des techniques évoluées. En termes de déploiement spatial, la technopole est une agglomération étendue qui se situe généralement à proximité ou à l'intérieur de tissus fortement urbanisés où l'on retrouve universités, centres de recherche, laboratoires et unités de production. Elle peut regrouper des espaces de spécialisation technologique.

4-le foncier

4-1-Définition du foncier

Le foncier est une partie d'un actif immobilier relative au terrain et au fonds. Un bien immobilier est composé d'un support foncier et d'un cadre bâti.¹⁷

Le foncier est aussi défini comme étant tout ce qui rapporte aux propriétés bâties ou non, appartenance, exploitation, revenus et imposition. Le terme est employé pour désigner les terrains constructibles, base de toute opération immobilière.¹⁸

¹⁴ Etienne COFFIN. Pôles de compétitivité, Acte de colloque sur les pôles de compétitivité et d'excellence en Algérie. Alger 2006.

¹⁵ Karima Niboucha. L'incubateur dans le processus de valorisation en Algérie. Idem

¹⁶ Farid ALLOUAT. Le technopole conditions d'accessibilité et d'attractivité Idem

¹⁷ www.Glossaire immobilier.com - LB-P.mht

¹⁸ www. Lexique de la loi Borloocom..mht

En terme plus général, le terme foncier désigne tout ce qui est relatif à un terrain, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition, ainsi qu'aux immeubles bâtis dessus.

4-2-Les formes de propriétés foncières en Algérie

Divers personnes ou divers groupes peuvent détenir des droits multiples et différents sur une même parcelle de terrain, tels que le droit de vendre, droit de l'utiliser ou droit fructifier. Les droits fonciers constituent souvent un élément essentiel quand les ménages mettent en œuvre une stratégie pour assurer leur sécurité alimentaire.¹⁹

4-3-Les différentes formes de droit de propriété

On peut présenter une définition simplifiée des droits de propriétés de la façon suivante :²⁰

Droit d'utilisation : droit d'utilisation du terrain pour le pâtre, la production de culture de subsistance

Droit de disposition: droit de décider comment un terrain doit être utilisé

Droit de transfert : droit de vendre ou d'hypothéquer un terrain, de s'en défaire au profit de tiers

4-4-La propriété foncière en Algérie

La société Algérienne à toujours entretenu des relations avec ses terres, il est utiles de comprendre ces rapports entretenus avec le sol pour une meilleure appréhension des orientations foncières futures et les différents conflits naissant.

A-L'époque précoloniale:

Avant l'occupation, l'Algérie était un pays peu peuplé, seulement 5% de la population habitaient de petites et peu nombreuses villes.²¹ Le caractère rural de la société Algérienne a influé sur le mode de propriété, on peut distinguer quatre modes de propriété :

- La propriété du BEYLEK : une forme de propriété de l'Etat mis en exploitation agricole essentiellement par des populations soumises ou alliées au pouvoir.²² Il se concentrait dans les terres agricoles les plus riches, dans les plaines accessibles et autour des villes.

¹⁹ Étude FAO, le régime foncier et le développement rural, 2003, P7

²⁰ IBID, P 12

²¹ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, 1ère édition, Casbah, Alger, 2001, P 173

²² IBID, P173

- La propriété AARCH : elle concernait des tribus ou des groupements de population de type tribal. Elle était exploitée par les familles constituant le groupe, mais son indivision était garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption²³
- Les biens WAKFS OU HOUBOUS : ce sont des biens dont la revenu était affecté immuablement à des institutions religieuses.²⁴ Les biens étaient situés notamment dans les villes et les campagnes environnantes. De par sa nature, le WAKF est exclu du marché du foncier et est un facteur d'indivision et de gel du foncier.
- La propriété MELK : type de propriété privée intégré dans un marché foncier, morcelée et morcelable. Elle était minoritaire et se trouve à l'intérieur et autour des villes.

Face à cette situation, la présence coloniale en Algérie a publié un ensemble de textes juridiques en 1844, 1845, la loi SINATUS Consulté en 1863, et la loi WARNIER de 1873²⁵ qui ont permis la création de 22 000 domaines coloniaux sur une superficie de 3 Millions d'hectares. Cet arsenal juridique a eu comme effet de confirmer l'individualisation de la propriété par la délivrance de titres de propriété, ce qui implique la mise en place d'un marché du foncier sur le model libéral.

B-L'époque post indépendance :

1-1962 1990

Après l'indépendance, l'Etat Algérien a remis en cause la gestion du foncier coloniale, notamment par la mise en question de la propriété individuelle privée assimilée à l'époque à un héritage du colonialisme- le marché du foncier se trouvait ainsi bloqué au profit des besoins des programmes de développement et des collectivités locales, lesquels nécessitent de grande poche foncière.

L'Etat disposait des terrains voulus par de simples formalités administratifs (nationalisation ou mise sous protection de l'Etat).

2- 1990 à nos jours :

La nouvelle politique foncière instaurée en 1990 consacre la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste. Les éléments les plus essentielles sont la loi 90-25 du 18-11-1990 portant

²³ Droit d'avoir un avantage sur la terre

²⁴ IBID P 173

²⁵ Chaabani Smail, « la problématique du foncier agricole en Algérie », cahiers du CRED, Alger, N°49, 1999, P 1

orientation foncière et la loi 90-30 du 1-12-1990 portant loi domaniale, cette dernière prend en charge les changements opérés dans la constitution du 23 Février 1989 qui réhabilite entièrement la propriété privée.

Pour la propriété de l'Etat, le législateur a introduit la notion du domaine national qui comprend le domaine public et le domaine privé de l'Etat.²⁶

3- Le domaine public de l'Etat :

Le domaine public comprend « les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la dispositions du public usager soit directement, soit par l'intermédiation d'un service public pourvu »²⁷

Le principe d'inaliénabilité ne s'oppose pas à une exploitation industrielle ou commerciale des dépendances du domaine public.

On distingue, le droit public naturel (les eaux territoriales, le sol, les sous sol de la mer territoriale), et le domaine public artificiel²⁸

4-Le domaine privé de l'Etat :

Le domaine privé de l'Etat regroupe tous les autres biens domaniaux non classés dans le domaine public. Ces biens obéissent au régime de droit privé. Le décret exécutif N° 91-454 du 23-11-1991 fixe les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.

5-L'évolution de la notion de la rente à travers la pensée économique

Au sens général, une rente est le revenu périodique d'un bien, d'un capital calculé en argent ou en nature²⁹ Juridiquement, il s'agit d'un revenu périodique (généralement annuel), qu'une partie s'engage à verser moyennant la cession d'un fonds immobilier. La rente s'apparente à l'utilisation d'un monopole sur la terre, pour en tirer un profit supérieur à celui que l'on obtiendrait sans ce monopole. Cette définition met l'accent sur la continuité des formes économiques et sociales et insiste sur le caractère humain universel qu'est le fait de monopole. En d'autres termes, La rente foncière, c'est le rapport du taux de partage de la récolte aux taux de partage des frais culturaux³⁰

²⁶ Proudhon, traité du domaine public, 1 édition Dijon, 1883.

²⁷ Article 12 de la loi N° 90-30 des 1-12-1990 portant lois domaniales. JO N° 52

²⁸ Article 15 de la loi N° 90-30 des 1-12-1990 portant lois domaniales. JO N° 52

²⁹ Le nouveau petit robert, 1993, P1932

³⁰ Jacques. CHARMES, « La rente foncière », Enjeux fonciers en Afrique noire, ORSTOM-Karthala, 1982, p. 155

5-1-La rente foncière chez les physiocrates:

La physiocratie est une doctrine économique du XVIII^{ème} siècle impulsée par l'école de Versailles dont Quesnay est le principal représentant. Elle se définit comme « une doctrine économique qui considère la terre comme l'unique source de richesse »³¹. d'ailleurs, ils emploient les termes nature et agriculture comme synonymiques, étant donné que la nature est le support terrestre de l'activité économique agricole. le territoire agricole, le sol, est glorifié à travers des caractéristiques absolues il est à l'origine des seules créations de richesses alors que l'industrie ne contribue qu'à une transformation-addition de matières.³²

A ce sujet, l'importance est accordée prioritairement au blé, ensuite à la population, et en troisième lieu seulement, les monnaies et leur représentation. La théorie physiocratique se perçoit autour de surplus agricole. Quesnay montre que seule l'agriculture est l'origine d'un produit net. De façon générale, la terre constitue le produit net. En terme actuel, le produit net représente la production agricole totale moins les avances annuelles additionnées des amortissements. Le produit net est entièrement approprié par les propriétaires fonciers les physiocrates (Quesnay, Dupon, Mirabeau) cherchent un ordre économique naturel, alliant la sûreté à la conception minimaliste, leur but est de passer d'une situation de conservation minimale de l'existence à celle de la jouissance maximum.

Plus précisément, la nouveauté physiocratique, consiste à passer de la subsistance à la jouissance : la perfection de la conduite économique réside dans l'obtention de la plus grande augmentation possible de jouissances, par la plus grande diminution possible de dépenses, c'est la perfection de la conduite économique

Petty, lui, révolutionne le mode de calcul de l'agriculture en inventant l'arithmétique politique permettant de calculer la puissance d'un Etat au travers de son commerce. Il détermine ainsi la valeur des terres, des transports, et des hommes. Le niveau de la rente indique le développement d'un pays. La rente est ainsi définie comme étant un résidu ou un surplus de la production sur la consommation, et qui apparait après exploitation du sol par le cultivateur.

De son côté, Cantillon, s'interroge sur la source de la richesse. Il répond que c'est la terre qui est la source ou la matière d'où l'on tire la richesse, et le travail de l'homme est la forme qui la produit

Si Cantillon séduit les physiocrates, c'est en grande partie dû au fait que l'auteur de l'Essai a su entrevoir, parmi les premiers, les contradictions internes du mercantilisme. En effet, il reproche l'enrichissement des Etats car cette théorie quantitative de la monnaie risque de s'effondrer. Effectivement,

³¹ Omar Bouteldja, « la dimension spatiale chez quesnay, smith et ricado », cahiers du CREAD, Alger, N° 11, 1987, P 80

³² Idem

la hausse des prix et la balance du commerce ne peuvent, à terme, demeurer indéfiniment excédentaires. Au-delà de la critique mercantiliste, L'Essai ramène la valeur intrinsèque de toute chose (dont la terre et le travail) à la terre : « Le prix ou la valeur intrinsèque d'une chose est la mesure de la quantité de terre et de travail qui entre dans sa production, eu égard à la bonté... de la terre et à la qualité du travail »³³

Bien que Cantillon se soit vivement intéressé à la question de la terre, on ne peut toutefois pas affirmer qu'il fasse partie de l'école physiocratique.

5-2-ADAM SMITH (1723_1790) :

Pour A. Smith, la rente ou le revenu de la terre est dans son essence, un prix de monopole¹. La bonne terre ou en générale la terre dont on cherche l'acquisition existe en quantité limitée, et ceux qui la possède peuvent soutirer de l'acheteur qui n'est ni le paiement du travail ni la rémunération d'un capital investi. Il ajoute que la rente est plus élevée sur les terres fertiles et résulte du niveau des prix agricoles, alors que les salaires et les profits sont la cause du niveau du prix des biens. Par cette analyse, A. Smith apparait comme un précurseur de la doctrine, qui classera la rente dans la catégorie des revenus sans travail. Il propose pour la première fois une vision globale de la rente intégrée dans une théorie générale du prix des marchandises.

Les salaires et les profits sont perçus comme incompressibles tandis que la rente foncière est compressible car elle n'est pas indispensable à la production de la terre qui par nature est indestructible. Ceci revient à dire que la rente n'est pas une composante du prix du marché, d'ailleurs Smith affirme qu' « il faut observer que la rente entre dans la composition du prix des marchandises d'une toute autre manière que les salaires et les profits. Le taux élevé ou bas des salaires et des profits est la cause du prix élevé ou bas des marchandises ; le taux élevé ou bas de la rente est l'effet du prix³⁴. Autrement dit, plus le prix des produits agricoles est élevé, plus la rente est élevée.

³³ R. Cantillon, « Essai sur la nature du commerce en général », Paris 1775, réédition de 1952

³⁴ Damien Bazim, la rente foncière comme cas de la relation entre la nature et l'économie, cahier du C 3ED, N° 3 et 4 année 2003 P 7

5-3-DAVID RICARDO (1772- 1823)

Comme cité ci-dessus, pour A. Smith, la rente est un prix du monopole, Ricardo approuve cette thèse et il l'a poussé plus loin. Ricardo définit la rente comme « *that portion of the produce of the earth which is paid to the landlord for the use of original and indestructible powers of the soil* »³⁵

« La rente est cette part du produit de la terre payée au propriétaire foncier pour l'usage des facultés productives originelles et indestructibles du sol. Toutefois on la confond souvent avec l'intérêt et le profit du capital ».

La rente est donc le revenu du rentier, celui qui possède les ressources naturelles.

Si la terre était aussi, abondante que l'air, n'importe qui pourrait l'utiliser sans limite et gratuitement. Il en fut ainsi à l'origine, et les meilleures terres. Mais dès que celles-ci furent occupées les hommes durent se contenter de terres fertiles. A partir de ce moment les meilleures terres eurent un prix puisqu'elles produisent davantage. La terre la moins fertile ne sera cultivée que si elle permet de rémunérer le travail qu'on lui consacre.

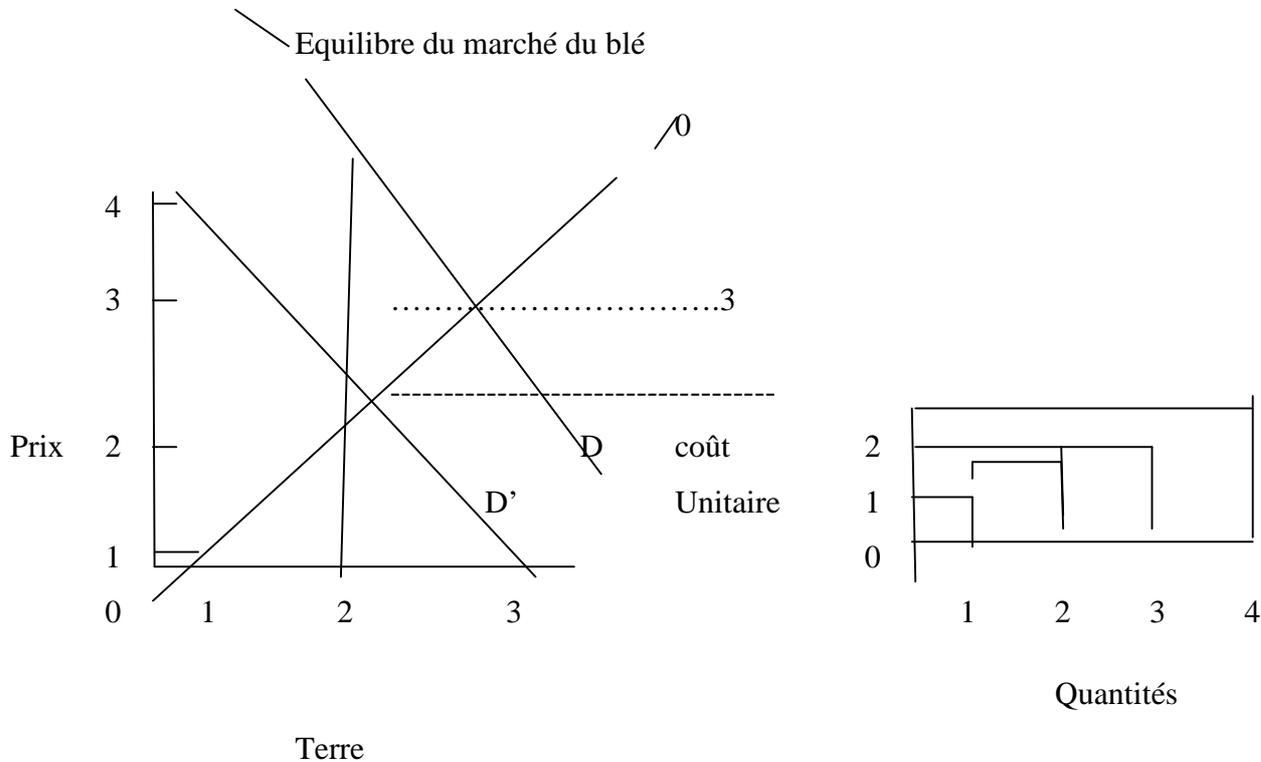
Chaque nouveau progrès de la population obligera un pays à recourir à des terres de moindre qualité qui lui permettront d'accroître la quantité de nourriture, la rente de toutes les terres plus fertiles s'en trouvera donc augmentée, ce qu'il appelle la rente différentielle

Les terres sont classées selon un ordre décroissant de fertilité. La terre, la plus fertile, a donc le coût de production unitaire le plus faible (une unité monétaire sur le graphique de droite) et la terre 4, la moins fertile, a le coût de production unitaire le plus élevé (3 unités monétaires). Lorsque la population augmente, il devient nécessaire de mettre en culture des terres de moins en moins fertiles, Or, pour Ricardo, le coût de production de la terre la moins fertile détermine le prix du marché ; par conséquent, les terres plus fertiles, celles dont les coûts de production sont plus faibles, reçoivent une rente différentielle. Si la demande, qui dépend de la population, nécessite la mise en culture de la terre 03, le prix du marché s'établira à 2,5 unités monétaires (coût de production de la terre 3) ; les propriétaires des terres 1 et 2 unités monétaires reçoivent donc une rente différentielle. Si la population croît, la terre 4 est mise en culture et le prix du marché sera de 3 unités monétaires ; la rente différentielle des terres 1, 2 et 3 augmente. Ricardo met en avant certains points fondamentaux relatifs à la rente différentielle. Tout d'abord, les produits agricoles ne sont pas considérés comme un don de la nature (vision physiocratique) mais comme la résultante d'un effort (travail individuel incorporé à la marchandise). Il en déduit ainsi que toute valeur est issue du travail mais distingue néanmoins le fait que la rente soit un revenu indépendant du travail. En effet, grâce à la productivité décroissante du

³⁵ David RICARDO, Des Principes de l'économie politique et de l'impôt, Paris, Garnier- Flammarion, 1998.

travail, Ricardo montre que plus on travaille une mauvaise terre, plus la rente foncière sera faible. Par contre, moins on travaille une bonne terre, plus la rente sera élevée. Par le biais de ce raisonnement, la valeur-travail devient l'unique référence du système de prix.³⁶

le mécanisme de la rente foncière différentielle



Sources : Damien Bazin, la rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie : approche historique et thématique, Juin2003. P27

5-4-THOMAS ROBERT MALTHUS 1776-1834 :

Dans son analyse, Malthus définit la rente en ces termes : « Cette portion de la valeur du produit total qui reste au propriétaire foncier, après le remboursement de tous les frais d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient, et en y comprenant les profits du capital engagés, calculés d'après le taux courant et ordinaire des profits que donnent les capitaux consacrés à l'agriculture, à une époque déterminée ».³⁷

Défenseur des grands propriétaires fonciers, l'auteur assimile la rente à un revenu annuel pour les propriétaires fonciers. Plus globalement, la rente foncière est considérée comme la fraction de la valeur du produit total qui reste au propriétaire foncier, moins les profits et les salaires ainsi que des frais d'exploitation. La rente est donc perçue comme un excédent du prix de vente du blé sur le prix de production.

³⁶ Idem.

³⁷ Damien Bazin, rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie , Opcit, P22

Pour étayer sa théorie, l'auteur pose cette équation appelé la loi des rendements décroissants³⁸ :

R/ha= rente par hectare

P= le prix de vente du produit agricole

q= la quantité de production à l'hectare

S= les couts salariaux à l'hectare

r= le profit à l'hectare

D'où : $R /ha= p.q -(s+r)$

On peut déduire:

Une augmentation du rendement agricole ainsi qu'une hausse du produit agricole entraînent une augmentation de la rente.

L'augmentation de la population accompagnée d'une baisse des salaires implique aussi une augmentation de la rente.

En fin, une hausse du capital corrélé à une baisse des profits induit une augmentation de la rente.

5-5-KARL MARX

A la différence de Ricardo, MARX, définit la rente comme la somme des rentes différentielle et des rentes absolues.³⁹ le prix du sol constitue pour MARX la somme des rentes foncières annuelles actualisées.

La terre riche naturelle n'a pas de valeur car toute valeur, selon l'auteur, est issue du travail mais néanmoins la terre à un prix.

5-6-VON THÛNEN 1783-1850

Dans son analyse, l'auteur met en exergue la relation entre la rente foncière et les couts de transport. Les transports de produits agricoles vers les villes conduisent à des différences locales de prix⁴⁰. Il démontre que la position des terres par rapport au centre urbain influe sur les couts de transport, ainsi la rente foncière se trouve déterminée par le cout des transports entre les terres les plus proches des centres urbains et celle se trouvant à la périphérie.

5-7-ALFRED MARSHAL 1842-1924

Concernant, la rente foncière, Marshall inscrit sa théorie dans une dimension temporelle où « l'élément temps sera au premier plan ». Pour illustrer son analyse, il développe trois points.

La rente foncière est définie par l'auteur comme une partie du surplus de production inaltérable. Au même titre que Ricardo, Marshall affirme que « la rente ne fait pas partie du coût de production ». Autrement dit, la

³⁸ George soule, qu'est ce que l'économie politique, , nouveaux horizons, Paris,1984, P 74

³⁹ Damien Bazin, la rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie : Opcit P29

⁴⁰ Belattaf, localisation industrielle et aménagement des territoires, Université de Béjaia, 2003 P 14

rente est la partie du surplus du producteur qui est due à l'inélasticité totale ou partielle de l'offre du fait de la rareté des ressources naturelles (caractère non reproductible de la terre).

La quasi-rente des instruments de production constitue le deuxième point de réflexion. La quasi-rente résulte de l'amélioration du sol et des instruments sur une longue période servant à l'augmentation de la production. Ainsi, Marshall intègre dans la rente deux composantes constituées de la rente foncière liée à la fertilité naturelle du sol et de la quasi-rente due à la fertilité acquise sur longue période.

L'économie externe (la rente de situation) représente le troisième point développé par Marshall. En effet, « il existe une troisième catégorie de revenus qui occupe une place intermédiaire entre ces deux. Elle comprend ces revenus, ou plutôt ces portions de revenu qui sont le résultat indirect du progrès général de la société »⁴¹

5-8-WALRAS

Dans son analyse, Walras annonce trois propositions dans la lignée néo-classique :

En effet, il propose en premier lieu que la conception de la valeur puisse déterminer la théorie de la rente foncière.

Pour cela, l'auteur montre en opposant la vision des classiques à celles des néo-classiques (dont il fait partie) que la détermination de la valeur ne passe plus par le travail et la production mais se définit par l'utilité mesurée par la rareté (théorie de la valeur-utilité) Ce qui indique que la terre n'est plus vide de spécificité comme la considère Say mais possède une réelle valeur intrinsèque du fait de son utilité et de sa rareté.

En deuxième analyse, Walras affirme que la terre est considérée comme un capital et que la rente symbolise son prix. Cette vision typiquement néo-classique considère, que la terre, en tant que capital puisse être louée, ce qui induit naturellement que la rente soit le prix du loyer du sol. La rente, variable endogène du système économique, est déterminée à l'intersection de l'offre et de la demande.

En dernier lieu, Walras, considère que la rente doit être la propriété de l'Etat.

6- Le territoire : espace pour un développement local

De nombreux économistes se sont intéressés à la symbiose entre le territoire et le développement local, particulièrement illustrés par le développement des districts et des systèmes productifs localisés (SPL).

Le district peut être défini comme « une entité socio-territoriale caractérisée par la présence active d'une communauté de personnes et d'une population d'entreprise dans un espace géographique et historique donné »⁴²

Les districts et les SPL permettent d'appréhender les liaisons entre dynamique économique et les territoires. Pour de nombreux chercheurs, l'espace n'est pas un simple support d'activité, il est un « espace-territoire »⁴³, à ce sujet, le développement naît de l'effet de jonction avec le territoire.

⁴¹ Damien Bazin, la rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie : Opcit P32

⁴² Pierre-noel denieul et houda laroussi, le développement social local et les questions des territoires, l'harmattan, Paris, 2005 P 160

Certains travaux envisagent la différence entre le développement territorial et le développement local. Ce dernier prend naissance autour de procédures de mobilisation intégrée des acteurs locaux et de leurs rapports de force. Le développement territorial est considéré comme la traduction politique du développement local qui résulte de la réappropriation combinée du développement local et du développement social, par les collectivités locale et territoriales.⁴⁴

En outre, il nous paraît utile de définir les notions de croissance économique et de développement économique, car nous avons tendance à utiliser indifféremment les deux notions, pourtant la distinction doit être faite, car la croissance économique n'est qu'un aspect du développement.

6-1- Définition de la croissance économique :

Selon le lexique d'économie, « *la croissance économique d'une nation est définie par l'augmentation sur une longue période du produit national brut réel par tête* ».

- **Pour A. Silem**, « la croissance économique est l'augmentation durable en termes réels d'un indicateur de la performance économique⁴⁵ ».
- **Bourdonne et Martos**, « la croissance économique est un processus complexe auto-entretenu d'évolution à long terme qui se traduit par un accroissement des dimensions caractéristiques de l'économie et par une transformation des structures de la société. Elle est mesurée par les variations d'un indicateur de production exprimé en volume – le PIB réel⁴⁶ ».
- **F. Perroux**, « La croissance économique est l'augmentation soutenue pendant plusieurs périodes (où chacune d'elles comprend plusieurs cycles quasi-décennaux) d'un indicateur de dimension : pour une nation, c'est le produit global net en termes réels. Ce n'est pas l'augmentation du produit réel par habitant⁴⁷ ».
- **W.W. Rostow**, un économiste américain très connu au moins par son ouvrage : « *Le processus de la croissance économique* » a établi une théorie générale selon laquelle, la croissance économique d'une nation traverse cinq étapes importantes, à savoir :

Société traditionnelle : Société agricole où la terre constitue l'unique source de richesses.

⁴³ Bernard Pecqueur, crise économique : crise du discours sur l'espace, économie et humanisme juin 1986 P14

⁴⁴ Pierre-noel denieul et houda laroussi, le développement social local et les questions des territoires Opcit P197

⁴⁵ M. BELATTAF, Economie du développement, OPU Alger, 2006 page5.

⁴⁶ Idem

⁴⁷ M. BELATTAF, op.cit, page 6.

Phase des conditions préalables au décollage : Les notions de changement et de progrès se diffusent largement, l'épargne et l'investissement augmentent

Décollage ou « take off » : Phase de courte durée, au cours de laquelle la croissance devient régulière et crée un processus cumulatif, auto-entretenu.

Passage à la maturité : Diffusion du décollage à l'économie dans son ensemble. De nouvelles industries se substituent aux anciennes; les productions se diversifient.

Ère de la consommation de masse : Les besoins essentiels sont satisfaits. Politique sociale de bien-être ou de puissance économique.

6-2-Définition du développement économique:

D'après le lexique d'économie, pour un pays, le développement est « *une combinaison des changements mentaux et sociaux d'une population qui la rendent apte à faire croître, cumulativement et durablement, son produit réel global* ». Il est extrêmement difficile de donner une définition précise à la notion du développement, puisque elle est relative à des critères variables dans l'espace et dans le temps, tels que les changements économiques, sociaux, mentaux, et institutionnels. En dépit de cela, quelques auteurs ont tout de même tenté de cerner le phénomène, dont :

- **A. Silem** : « D'une façon générale, le développement correspond à une évolution durable des mentalités et des structures, qui est à l'origine du phénomène de croissance et de sa prolongation dans le temps⁴⁸ ».
- **F. Perroux** : « Le développement est un phénomène qualitatif irréversible qui est lui-même lié à une augmentation du niveau de vie⁴⁹ »
- **A. Barrère** : « Le développement fait état de transformations et mutations structurelles qui provoquent le passage d'un système à un autre, passage considéré comme un progrès d'après une échelle de valeurs données⁵⁰ ».

⁴⁸ A. Silem, « Encyclopédie de l'économie et de la gestion », Hachette 1991, p.330 in M. BELATTAF « Economie du développement », op.cit, page 41.

⁴⁹ Lexique d'économie, DALLOZ, 8^{ème} édition 2004.

⁵⁰ M. BELATTAF, op.cit, page 42.

D'après les définitions des deux processus : *la croissance et le développement*, il est aisé de remarquer une forte interdépendance entre les deux, la différence se distingue par leur nature, la croissance est une notion quantitative alors que le développement est de nature qualitative.

6-3-Les enjeux du développement local

Le développement local, qui est considéré comme un processus de diversification et d'enrichissement des activités économique et sociales sur un territoire à partir de la mobilisation et de la coordination de ses ressources et de ses énergies, doit répondre à quatre enjeux :

Un enjeu économique : c'est au niveau local que se construit la modernisation du tissu économique, que s'organise le marché de l'emploi et de la distribution des biens de consommation.

Un enjeu institutionnel : la multiplication des initiatives de coopération entre différents niveau de territoires peuvent constituer un puissant moteur pour le développement local.

Un enjeu social : l'emploi, l'insertion des exclus se jouent au niveau local. Une des difficultés de notre société réside dans le recul de l'esprit de solidarité dans le repli sur l'individu ou l'institution.

Un enjeu culturel : plus les échanges s'internationalisent, plus les gens multiplient les initiatives locales par besoin de maîtrise de l'environnement proche. C'est à travers l'action locale que beaucoup trouve leur identité.

Conclusion:

Pour attirer et sédentariser les entreprises, les régions mettent en œuvre des politiques dont l'efficacité dépend des caractéristiques des territoires auxquelles elles s'appliquent, mais aussi, et de plus en plus, des stratégies industrielles et organisationnelles des grands groupes. Faut-il privilégier la structuration du local ? ou faut il privilégier les contraintes du global ? L'absence d'une bonne compréhension des mécanismes complexes du développement territorial est une source supplémentaire de difficultés. Quant aux nombreux découpages administratifs qui se superposent aux espaces urbains et ruraux, ils n'apportent pas de solutions satisfaisantes aux problèmes que posent leur « emboîtement » et la régularisation de leurs rapports. L'inadaptation institutionnelle peut devenir une forme de non-compétitivité. Les territoires doivent répondre à de nombreux défis posés par la mondialisation. Les espaces deviennent plus rares et le foncier se pose comme une contrainte à la localisation des entreprises et à l'émergence de nouvelle forme de développement basé sur des industries divers. Mais a quel échèle le foncier peut il constituer un handicap à la promotion de l'investissement dans un pays vaste comme l'Algérie ? c'est à cette question que nous essayerons de répondre.

Chapitre 2 : Situation du marché du foncier en Algérie

Introduction

La compétition ne concerne plus seulement les entreprises. Elle concerne également les espaces qui sont considérés comme plus au moins attractifs suivant d'une part leur dotation en ressources productives, et d'autres parts, leur faculté de se construire des sources d'attractivité.

Le foncier est une contrainte majeure pour la promotion de l'investissement et le développement durable de notre économie.

L'Algérie est caractérisée en grande partie par un relief élevé et un climat chaud et sec. Aussi, son très vaste territoire n'est accueillant que sur 10% de la surface totale. Une telle situation a une influence directe sur l'implantation des établissements humains et le développement économique et constitue un paramètre de base pour la formulation de la politique de déploiement des activités économiques et industrielles.

La contrainte du foncier constitue une des causes premières du renoncement des promoteurs ou lorsque ces derniers s'engagent, des difficultés qu'ils rencontrent et des retards pris dans la réalisation de leurs projets. Les enquêtes et études réalisés aussi bien par les organismes nationaux que par les institutions financières internationales notent que, par comparaison aux pays à situation se rapprochant du notre, le foncier constitue une contrainte majeure. Les requêtes répétées d'investisseurs nationaux ou étrangers intéressés par notre pays, les notes émanant des services d'expansion ou d'information économique et commerciale des représentations diplomatiques étrangères ainsi que les publications des centres étrangers d'analyse soulignent systématiquement que le foncier économique constitue un goulot d'étranglement critique pour la promotion de l'investissement.

1- Définition et évolution juridique de la situation du foncier en Algérie depuis la période coloniale à nos jours

1-1 définition du foncier économique

Le "foncier économique" ou encore "foncier industriel", désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unités de production de biens et de services.

Le foncier économique ou industriel couvre deux stades du processus de formation des actifs immobiliers à usage économique :

- **Le foncier à vocation industrielle** : pour désigner les terrains (gisement) destinés à être utilisés comme facteurs de production pour l'exercice d'une activité de production de biens et/ou de services.

- **L'immobilier industriel** : pour désigner les terrains **urbanisés** construits ou simplement aménagés (produit) affectés à l'exercice d'activités de production de biens et services qu'ils soient totalement, partiellement ou pas du tout exploités.

Cependant l'expression "foncier économique", utilisée dans les développements qui suivent, exclut le foncier agricole, le foncier nécessaire à l'exercice des activités minières et celui relatif à la recherche et à l'exploitation des hydrocarbures, les terres agricoles et les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des sites archéologique et culturels ceci en raison de l'existence des législations spéciales qui les régissent et de l'existence d'organismes spécialisés qui les gèrent.

1-2 Le constat

1.2.1 Les éléments essentiels de la politique foncière coloniale

Tout au long de l'occupation française, la politique élaborée et pratiquée par la puissance coloniale a été inspirée par la volonté opiniâtre d'implantation totale de la colonisation.¹

Cette volonté est la base du grand développement qu'a connu la propriété domaniale, dès le lendemain de la colonisation par l'incorporation aux terres déjà considérable du BEYLEK, des biens de la communauté, des biens HOUBOUS, ce qui a permis d'offrir durant les premières décennies de l'occupation un fonds de terre abondant à la colonisation.

Pour accélérer encore plus l'accaparement de toutes les terres riches par les colons, les autorités coloniales mettront au point la théorie de la FRANCISATION, et de l'individualisation des terres ce qui permettait d'assurer la liberté de la sécurité des transactions immobilières au profit essentiellement des acquéreurs européens.

Dans ce sillage, des textes avaient été promulgués pour la constatation sur les terres de nature privée MELK et les terres de nature collective ARCH, de la propriété individuelle. Les procédures mises en œuvre ont en général porté sur les terres de bonne valeur agricole des plaines du nord, exploitées par les colons ou susceptibles d'être accaparées par eux.

Les terres ainsi titré étaient en principe définitivement soumises au droit commun en matière civile, les autres restant sous l'empire du droit musulman et n'étaient répertoriées sur aucun registre, hormis les états matrices des impôts².

Ainsi, la législation foncière coloniale visait officiellement surtout à assurer la sécurité des transactions et à uniformiser le régime foncier. Le droit français n'a pu être généralisé.³

¹ Ali Brahiti, Problématique du foncier en Algérie, état des lieux et perspectives Alger, 2002, P2

² Ibid, P3

³ Ibid P5

En analysant les nombres et diverses lois foncières qui ont jalonné l'histoire coloniale, il est remarquable qu'à aucun moment la politique foncière pratiquée n'a tendu à ne meilleure exploitation du sol. Le législateur ayant tenté de rapprocher le régime de la propriété Algérienne, du régime de la propriété française mais en se contentant de réaliser un rapprochement de surface dépourvu de toute valeur économique.

1.2.2-Les changements après l'indépendance : option en faveur de la liberté des transactions foncières

Dès l'indépendance, et pour répondre à la mise en œuvre de la politique industrielle initiée à travers les différents plans dans le développement (les plans triennal, spéciaux, quadriennaux des années 1967 -1984), des espaces destinés à recevoir les projets industriels publics dans un cadre organisé ont été réservés proches des réservoirs de main d'œuvre et des utilités nécessaires. La quasi-totalité des zones furent aménagées au cours des années 1970.

L'option socialiste prônée par l'Algérie a conduit à travers la dévolution à l'Etat des biens vacants et les nationalisations, d'une part, à la récupération de biens d'une importance considérable qui sont venus accroître le patrimoine de la collectivité nationale et d'autre part à installer de nouvelles règles de gestion conformes aux choix politique.

L'Etat Algérien a décidé de doter les communes de réserves foncières, institués par l'ordonnance 74-26 du 20-02-1974, en réalité, ces réserves venaient renforcer le dispositif institué par la révolution agraire pour le domaine rural en étendant le gel foncier au patrimoine foncier urbain.⁴. Quant aux principaux textes encadrant la création, la programmation, l'implantation, l'aménagement, la réalisation et la gestion des zones industrielles, ils ont été promulgués entre les années 1970 et 1980.

Ainsi, le décret N° 73-45 du 28/02/1973 et les textes subséquents notamment le décret N°84-55 du 03/03/1984 relatif à l'administration des zones industrielles ont permis de mettre en place un dispositif réglementaire de création et d'encadrement des zones industrielles destinés à recevoir les investissements industriels et dont la gestion a été confié à des entreprises de gestion de zones industrielles.

C'est dans ce cadre que les zones industrielles, auparavant propriété de la CADAT devenaient la propriété des URBA, entreprises régionales d'urbanisation et d'études, au niveau local et leur mission consistait à aménager les zones industrielles, à viabiliser les lots industriels et les céder aux opérateurs industriels, puis transférer l'espace commun aux établissements de gestion.

⁴ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah, Alger, 2001, P 177

On dénombre 70 zones industrielles à travers le territoire national, elles totalisent une superficie de 10.722 Ha, et son en grande partie implantées dans le nord du pays (environ 62%).

1.2.3-Situation complexe

Les constats opérés sur l'état du problème foncier économique font ressortir une situation à la fois confuse et problématique.

Elle est confuse parce qu'on est devant des situations de patrimoine pas toujours claires et des agents économiques relevant de statuts et de régimes juridiques divers.

Elle est problématique, ensuite, parce qu'on est en présence d'une situation où les forces qui façonnent habituellement le marché ont des stratégies et/ou des comportements et des pratiques qui entraînent une situation délétère, rendant l'accès au foncier une entreprise très ardue pour tout agent économique et notamment l'investisseur de bonne foi, étranger ou national

La situation qui prévaut au niveau des zones industrielles et des zones d'activités est caractérisée par de nombreuses contraintes à savoir :

- Le non achèvement des travaux de viabilisation en dépit de la contribution financière de l'Etat pour la réhabilitation.
- L'obsolescence des infrastructures
- La difficulté de régularisation de la situation juridique de certaines parcelles d'origine privée
- Le retard considérable dans la délivrance des actes notariés au profit des opérateurs
- L'attribution de superficies importantes pour les entreprises publiques sans rapport avec les besoins réels de l'activité.
- Les occupations indues de certaines portions de ces zones.
- La réticence de certains opérateurs à participer financièrement à la gestion des parties commune des zones industrielles.

Ce constat, nous mène à dire que nous sommes en présence d'un marché du foncier peu transparent et hautement spéculatif. Les conditions de réalisation de l'offre et de la demande mènent à des prix "irrationnels" qui découragent le demandeur / investisseur ; ces prix se forment sur la base d'une offre et d'une demande dont la nature et le comportement s'expliquent largement par la situation structurelle de notre économie qui appelle une réforme profonde.

Cet état de choses est le résultat d'une accumulation historique qui à abouti à une situation de grande complexité.

Au début des années 90, il était constaté l'échec du dispositif qui avait prévalu jusqu'alors, donnant aux autorités locales une responsabilité complète en ce qui concerne la détermination de la destination et de l'utilisation des sols en milieu urbain.

L'échec se traduisait par une urbanisation incontrôlée, une consommation irrationnelle de terrains, une gestion administrative des ventes foncières, un marché spéculatif anarchique et incontrôlable.

Publiée en Novembre 1990, la Loi 90_25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière consacrait la libéralisation du marché du foncier et l'élimination du mode administratif d'allocation des biens fonciers. Le marché était mis au centre de l'allocation des ressources foncières.

La Loi consacre et définit, dans son article 27, la propriété foncière privée comme étant "le droit de disposer d'un bien foncier et/ou de droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens", un droit soumis aux seules dispositions du code civil.

L'article 74 de la loi, dispose par ailleurs que "...les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité et à la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur".

La Loi confie, dans son article 7, "la gestion du portefeuille foncier des collectivités locales à des organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes existant ou à créer. Tout acte de disposition, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet".

La Loi s'appuie sur une doctrine claire de développement par le marché et la mise à l'écart de toute gestion administrative du bien foncier. De portée générale, elle renvoie, cependant, pour sa mise en œuvre à des lois particulières adoptées en 1960 régissant chacune des trois composantes du patrimoine foncier, à savoir les biens fonciers domaniaux, les biens Melks ou de propriété privée et les biens Wakfs.

Parallèlement, il est opéré une ouverture de la promotion immobilière à usage industriel en direction de l'initiative privée et un début d'élimination du monopole des organismes publics de la production de l'immobilier foncier à usage industriel.

Limitée jusqu'en 1993 à la réalisation de simples locaux professionnels, accessoirement à la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation, la promotion immobilière à usage industriel et commercial a été rendue possible par le décret législatif du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière. Ce texte stipule dans son article 2 que « l'activité immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la vente, la location ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale ». l'article 6 de ce texte ouvre l'exercice de l'activité immobilière telle que définie ci-dessus à "toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce".

Enfin, la transparence de l'offre devait être assurée par un système d'information sur les disponibilités et de facilitation de l'accès aux assiettes foncières. A cet effet, La première mesure prise, dans ce cadre, est relative à l'institution au niveau de chaque Wilaya, d'un Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements (CALPI).

Le dispositif prévu par l'instruction interministérielle du 15/05/1994 qui crée le CALPI, consiste à réunir en un seul lieu l'ensemble des opérateurs publics locaux concernés par les affectations foncières et le droit de bâtir. Cela était censé :

- répondre rapidement aux demandes, exprimées par les investisseurs,
- organiser une vitrine des disponibilités foncières de la Wilaya susceptibles d'accueillir les investissements
- faciliter les procédures et formalités liées à l'obtention des actes et permis.

En faisant de la vente aux enchères publiques, la règle qui doit régir la cession des biens du domaine privé de l'État, le décret exécutif du 23 novembre 1991, pris en application de la loi domaniale, pour fixer les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé de l'État, opte pour l'adoption des mécanismes de fixation des prix favorisant la recherche des prix d'équilibre.

La mise en place de services d'appuis consistant en la réunion au sein de chacun des guichets uniques, Ex (APSI)/ANDI, des représentants des organismes fonciers concernés par l'investissement avec obligation pour eux, d'informer l'investisseur sur les disponibilités foncières et immobilières susceptibles d'accueillir son projet, lui délivrer séance tenante la décision de réservation et lui établir l'acte de propriété ou la décision de concession dans les 30 jours qui suivent la réservation.

La Loi D'Orientation de Novembre 1990 réalisait une coupure doctrinale nette avec le passé et ouvrait la voie à la libéralisation du secteur. C'était une loi courageuse et novatrice qu'il faut lire dans le contexte historique qui est le sien. La loi domaniale et les textes subséquents qui devaient organiser son application n'ont cependant pas amené le changement souhaité.

Parallèlement à ces glissements, il faut ajouter l'intervention, sans grande coordination, d'une multitude d'organismes publics de nature institutionnelle différente. On citera :

- La Direction Générales des Domaines,
- Quatre SGP régionales (SGP/ZI) réunissant 48 sociétés de gestion immobilière (SGI) créées à partir des anciens établissements de gestion des zones industrielles (EGZI),
- 48 Agences de Wilaya de gestion et de régulation foncière (AGERFU),
- Les organismes de gestion des villes nouvelles : Sidi Abdallah ; Bouinan ; Boughzoul ; Ain El Bey, El Khroub,
- L'Office de Promotion et de l'investissement de Tizi Ouzou (OPI),

- L'Agence nationale de développement du tourisme (ANDT),
- L'Agence Algérienne d'amélioration et de développement du logement (AADL),
- Les Entreprises de Promotion du Logement Familial (EPLF),
- Les EPE réalisant des cessions d'actifs à titre isolé.

Il faut en outre mentionner l'intervention plus ou moins directe, en tous les cas non organisée, des présidents d'Assemblées Populaires Communales.

S'y ajoute, enfin, les propriétaires et agences immobilières privées même si leur rôle est resté marginal.

En effet, à l'exception de l'expérience tentée par le club des Entrepreneurs et Industriels de la Mitidja (CEIMI), qui a réalisé sur contribution financière de ses adhérents et à leur profit, un espace d'activité qu'il administre d'une manière privée, le processus de formation de l'immobilier économique reste ainsi dominé par un nombre impressionnant d'opérateurs publics.

Ce nombre impressionnant d'opérateurs publics, pas moins de 108 au total, allié à la position de monopole de l'Etat, n'a pas permis une véritable mutation du comportement de ces derniers, bien que la plupart soient des entreprises à caractère commercial soumises, dans leurs relations avec les tiers, aux règles du droit privé. Cela a fini par reproduire les anciens schémas de gestion du foncier, caractérisés par un mode administratif d'allocation de la ressource foncière et une réappropriation, de plus en plus marquée, par l'administration, du pouvoir d'affectation des terrains destinés à l'usage économique. La composition des organes délibérants des organismes fonciers, le mode de nomination de leurs exécutifs et les relations entretenues avec leur tutelle expliquent traduisent cette situation. L'emprise des autorités locales sur le fonctionnement du CALPI transparaissant à travers son organisation, son processus d'instruction des demandes et son système de décision en sont une parfaite illustration.

L'inexistence d'une doctrine de base complète et d'un cadre institutionnel national adéquat ainsi que la situation d'incohérence que vivait le système du fait de l'histoire ont mis en échec tout système de contrôle malgré la multiplication d'organes pour ce faire (Ministère de l'intérieur, Walis, CALPI, Direction Générale des Domaines, CNI). La dispersion institutionnelle et le manque de précision des procédures opérationnelles ont conduit à une situation qui échappe à la maîtrise de l'état malgré le volontarisme de ce dernier.

La spéculation est une conséquence de tous les phénomènes rappelés ci-dessus. Son exercice en plein jour (la presse publie quotidiennement des offres de particuliers portants sur des lots en zones industrielles et en zones d'activités) est un indice de la persistance des formes d'allocation entraînant transfert immédiat de propriété et de l'inapplication des sanctions attachées au non-respect, par les bénéficiaires, des clauses de destination figurant dans les cahiers des charges.

Dans une communication sur le foncier industriel et urbain faite en Octobre 2002, le ministre des finances déclarait que « le gouvernement, toutes opérations confondues, à mobilisé 64 000 ha de terrains domaniaux. Cette superficie, soustraite du patrimoine de l'état sans contrepartie financière significative, n'a pas répondu aux objectifs qui ont prévalu à son affectation compromettant dans certains cas (notamment dans les wilayas du littoral) la réalisation de projets d'équipements publics et sociaux, faute de disponibilité de terrains d'assiette ».

Cela a laissé la voie ouverte aux attitudes contradictoires et explique la décision de gel de toute transaction en matière de foncier économique décidé par la Direction Générale du Domaine.

Le nouveau dispositif d'accès au foncier est consacré par les articles 26 et 27 de l'ordonnance 01-03 du 20 août 2001 relative au développement de l'investissement⁵ et l'article 25, alinéa 5 du décret 01-282 du 24 septembre 2001, portant attribution et fonctionnement de l'ANDI. L'ordonnance N°08-04 du 1 septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'État destinés à la réalisation de projets d'investissement⁶, et le décret exécutif N°09-152 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'État destinés à la réalisation de projets d'investissements⁷, sont venus compléter cet arsenal juridique faisant à codifier et contrôler le marché du foncier en Algérie.

En 2007, il a été décidé la création d'un nouveau dispositif de gestion du foncier, nommé l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, (ANIREF), en vertu du décret 07-119 du 23 avril 2007.⁸ Les objectifs assignés à cet organisme sont :

- *Améliorer les conditions de réalisation des investissements en facilitant l'accès au foncier.
- *Améliorer les formalités notamment l'allégement des procédures d'accès au foncier.
- *Informer les promoteurs d'investissement sur les disponibilités foncières existantes.
- *Valoriser les actifs résiduels relevant des entreprises publiques dissoutes et les actifs dormants des EPE en activité pour le développement de l'investissement. Par ailleurs, les missions du CALPIREF seront énumérées dans le décret exécutif N° 10-20 du 12 Janvier 2010⁹, portant organisation,

⁵Ordonnance N° 01/03 du 20/08/2001 relative au développement de l'investissement JORA N° 47, modifiée et complétée par ordonnance N° 06-08 du 15 Juillet 2006, JORA n° 47 du 19 Juillet 2006.

⁶ Ordonnance N° 08/04 du 01/09/2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'état destinés à la réalisation de projet d'investissement JORA N49, 2008 .

⁷Décret exécutif N° 09/152 du 23/04/2007 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'état destinés à la réalisation de projet d'investissement JORA N° 27 année 2009.

⁸Idem

⁹ Décret exécutif N10/20 du 12/01/2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier. JORA N° 04, année 2010.

Composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

En outre, la gestion des actifs résiduels des entreprises publiques obéit aux dispositions juridiques contenues dans le décret exécutif N° 09-153 du 2 Mai 2009, fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.¹⁰

Il paraît clair de ce qui précède, que la situation est complexe, et qu'il faut, sans attendre, résoudre d'une manière définitive en s'attaquant aux causes structurelles qui l'expliquent.

Les mesures prises, apparemment sous la pression d'analyses de circonstance, en tous les cas sans cadre global, ont remis en cause dans les faits le principe de base de liberté d'entreprise établie par la Loi. Objectivement il ne pouvait pas en être autrement, deux causes essentielles l'expliquent : d'une part, le marché lui-même est un marché d'oligopole et non pas concurrentiel, d'autre part la doctrine était en avance sur les conditions de réalisation sociale et aucune stratégie n'avait été concrètement formulée et encore moins mise en œuvre d'une manière systématique.

Il faudrait peut être resituer en effet la tentative de libéralisation et l'esquisse de stratégie ainsi engagée à cette époque du début des années 90. Une époque où la nécessité des réformes de par le monde s'imposait alors que les systèmes économiques d'ensemble résistaient, les tentatives d'ajustement structurel ne s'avérant pas toujours convaincantes. Dans notre pays, si les options de liberté économique étaient affirmées, la portée pratique de leur mise en œuvre devait connaître le feu de la pratique. Le système de gouvernance continuait, par ailleurs, à fonctionner selon les principes hérités du passé.

Il s'est ainsi passé ce qui devait se passer, un détournement des principes de liberté économique au bénéfice d'intérêts constitués et une réaction de l'État pour la sauvegarde des biens publics. Cela a abouti donc sur le plan de la gouvernance à une approche discontinue et ponctuelle, essentiellement de nature administrative au lieu d'une approche globale et orientée, d'inspiration économique et de portée politique.

L'exemple en est l'utilisation systématique des lois de finances, ce qui est certainement la manière la moins conforme aux traitements de ce genre de problème qui est de nature structurelle. D'une manière plus immédiate, il y a une dimension institutionnelle qui a contribué au blocage de la traduction dans la réalité des principes de liberté économique et qui réside dans le poids trop important d'agences de l'Etat en charge du foncier.

En 1994, une instruction sur la relance de l'habitat constatait que "la libération de l'offre foncière ne peut se faire sans mettre un terme définitif à la confusion qui règne dans le domaine de

¹⁰ Décret exécutif N10/20 du 12/01/2010,op.cit

la gestion foncière“.En 2002, le gouvernement soulignait que “la lenteur constatée dans l’assainissement du foncier est l’un des principaux obstacles entravant l’investissement, notamment étranger et le processus de développement économique“. En 2005, c’est le même constat qui est fait, il est ainsi manifeste que le dossier se trouve bloqué.

Le dossier du bien foncier, gelé pour contenir et assainir tous les dépassements est donc maintenant ouvert. La stratégie en la matière ne sera plus défensive mais offensive. Pour cela, il faut une volonté politique claire et ferme, une vision globale consensuelle parfaitement assimilée par toutes les parties concernées de la nation, une compréhension des enjeux, un engagement effectif en faveur de réformes économiques et un savoir-faire en matière de gestion de ces dernières.

2-la structure de l’offre et de la demande du marché du foncier

Il faut préciser à titre de remarque préalable qu’il est difficile de présenter une situation relativement exacte du marché du foncier économique compte tenu du manque fiabilité des données relatives à ce marché.

A titre d’exemple, en ce qui concerne l’offre des biens publics, chaque administration possède vraisemblablement ses propres chiffres recueillis soit directement soit à travers des recensements établis par des bureaux spécialisés. Ces données sont partielles et en tous les cas très peu diffusés.

Ce constat sur l’aspect du marché le plus aisé à déterminer, l’offre des biens publics, concerne également la demande dont la connaissance constitue un exercice autrement plus difficile.

Outre le phénomène de rétention, la diversité des chiffres disponibles, qui a toujours marqué toute tentative de connaissance de la question, peut sans doute s’expliquer par les différences de période de réalisation des enquêtes, de concepts et de méthodes utilisés. Il faut donc souligner combien il est important de prendre sérieusement en charge la collecte des données sur l’offre et la demande, leur évolution quantitative et qualitative ainsi que leur expression spatiale pour l’élaboration et la mise en œuvre d’une politique rigoureuse en matière de foncier et d’immobilier économique. Mais il faut mettre en exergue l’importance opérationnelle de la connaissance de la demande étant donné la nature oligopolistique du marché du foncier. Dans le cas d’un marché concurrentiel, la fixation d’un prix d’équilibre s’établit sur la base d’une libre confrontation de l’offre (multiple) et de la demande (nombreuse).

Dans le cas d’un marché oligopolistique, la demande s’adapte au prix établi par l’offrant, mais se dernier doit opter pour un prix qui permet à la demande de s’exprimer. Le fait que le marché du foncier économique s’adresse à une demande formée d’investisseurs, il est important de connaître cette demande car elle détermine les conditions de formation de la valeur ajoutée de la nation et par conséquent le niveau de la croissance et de l’emploi.

2-1 la structure de la demande

La demande de terrains à vocation économique est certainement le vecteur le moins bien connu. A l'exception d'une enquête faite par une étude financée par la banque mondiale en 2003 et actualisée en 2006, aucune approche n'a jamais été tentée dans notre pays en ce qui concerne la demande; l'offre, source d'appétit à un moment de grande confusion politique et doctrinale, était l'unique centre d'intérêt. Par ailleurs seules des tentatives d'approche, dont la fiabilité ne peut être que très approximative, peuvent être opérées à partir des intentions d'investissements déposées auprès de l'agence nationale de développement de l'investissement (ANDI).

L'agence nationale de développement de l'investissement note que les intentions d'investissements non encore touchées par la forclusion des délais de trois ans accordés pour la réalisation du projet, c'est-à-dire celles déposées au cours du premier trimestre 2006, au cours des années 2005, 2004 et 2003, ainsi que les projets déclarés en 2002 potentiellement susceptibles de bénéficier d'une prorogation du délai de réalisation, s'élèvent à 16 603 projets. Dans cet ensemble 5 137 intentions portent sur une activité devant disposer d'un terrain pour pouvoir se réaliser,

Sur ce plan, les intentions d'investissements s'avèrent être un bon indicateur opérationnel. Les 5 137, intentions d'investissements indiquées ci-dessus exprimées entre le 1^{er} janvier 2002 et le 30 mars 2006, portant sur des activités nécessitant un terrain, sont réparties par région ainsi qu'il suit:

- ✓ La région métropolitaine algéroise (32%)
- ✓ De la région Oran - Mostaganem - Sidi Bel Abbes et Mascara (17%)
- ✓ De la région Chlef – Ain Defla – Relizane – Tiaret (14%)
- ✓ De la région Constantine – Annaba – Skikda – Jijel – Oum El Bouaghi – Batna – Taref – Mila (13%)
- ✓ De la région Sétif – Bejaia – Bordj Bou Arreridj – Bouira et M'sila (11%)

Cela veut dire que la demande de terrains industriels est (et restera) concentrée au niveau d'un nombre limité de zones économiques. Son redéploiement vers les régions intérieures du pays n'est pas chose acquise en l'absence d'un puissant dispositif incitatif mais aussi et surtout de l'amélioration de façon notable de l'environnement de l'entreprise dans ces territoires et de la réduction du coût de ses transactions liées à tous les aspects de son activité. Cette rareté avait conduit l'Etat à mettre en place, à travers l'article 53 de la loi de finances pour 1998, un dispositif lui permettant de récupérer les terres agricoles situées dans les Plans de Développement et D'aménagement Urbain (PDAU) et détenues en jouissance perpétuelle par les exploitants agricoles (EAC/EAI).

La répartition inégale de la demande a eu pour effet d'augmenter la pression dans certaines zones du pays jusqu'à saturation, alors que d'autres continuent d'offrir des disponibilités appréciables sans trouver preneurs. Dans le même temps, le mode administré de l'allocation de la ressource foncière, l'opacité entretenue sur les disponibilités et le faible niveau des prix ont entraîné une spéculation intense.

2-2 la structure de l'offre

Pour un pays aussi vaste que l'Algérie, il peut paraître paradoxal que le foncier figure parmi les contraintes au développement socio économique. Il suffit, cependant de rappeler que les espaces urbanisés ou urbanisables ne représentent que 0,4% de la superficie du territoire national. Sans pour autant exclure la possibilité de développement de nouveaux espaces d'activités, cette rareté incite, dans une optique de moyen et long terme, à une optimisation et une rationalisation poussées des disponibilités existantes tant publiques que privées.

2-2-1-L'offre foncière privée

Il est quasiment impossible d'appréhender avec précision l'offre privée qui transite par des circuits informels. Celle apparaissant à travers la presse spécialisée et quotidienne, ainsi que celle transitant par les agences immobilières est, pour l'essentiel, le fait des bénéficiaires de terrains en ZI et ZAC acquis à bas prix et remis sur le marché de la spéculation.

Superficie 238 millions d'hectares dont 80% sahara.

14 zones de parcours et terres agricoles (1,6 forestier)

0,5% terrains urbanisés ou urbanisable susceptible de recevoir des investissements

A partir de 1974 à 2004 l'État a mis sur le marché 100 000 Ha.

L'État étant le propriétaire le plus important de terrain à vocation économique a eu une attitude par le passé tendant à céder les terrains à des prix bas et de manière uniforme sur le territoire. D'un autre côté, l'offre privé étant limitée par rapport à la demande a généré des prix hautement spéculatifs, donc prohibitifs pour l'investissement.

Une situation de sévère rareté de terrains notamment à usage industriel ou commercial s'est installée renforçant ainsi la nature spéculative de ce type de marché.

CALPI et APSI prévoient la localisation systématique des projets d'investissements enregistrés au niveau des ex APSI.

2-2-2-L'offre publique

Dans le but de promouvoir l'investissement, les pouvoirs publics ont procédé à la création d'espaces spécialement aménagés répartis en zones industrielles, zones d'activités commerciales constituées respectivement sur les réserves foncières nationales et locales. En outre, des comités d'aide à la localisation et à la promotion des investissements (CALPI) ont été créés et ont procédé à l'attribution de lots en dehors de ces espaces.

A- Les zones industrielles (ZI)

Les zones industrielles (ZI) sont des espaces délimités par les instruments d'aménagement destinés à abriter des activités économiques d'intérêt national ou spécifiques. Elles sont la (co) propriété des URBA (entreprises de la SGP GENEST) ou des entreprises qui y sont installées ; les zones pétrochimiques d'entreprises (2) spécifiques.

Le dispositif régissant ces espaces a permis, selon le recensement effectué par la SGP GENEST en juillet 2003, la création de 72 zones industrielles à travers le territoire national, dont 2 à caractère spécifique d'une superficie totale de 3 830 ha affectés exclusivement aux activités pétrochimiques (zones industrielle d'Arzew et zone pétrochimique de Skikda). Les 70 zones industrielles restantes totalisent une superficie de 11 039 ha environ, occupées au total à près de 85%.

Tableau N° 01 État d'occupation des ZI par grands ensembles régionaux

Ensemble Géographique	Superficie HA	Superficie Vacante HA	Taux D'occupation
Nord	6 198	1 071	83%
Hauts plateaux	3 764	543	86%
Sud	1 077	74	93%
Total	11 039	1 688	85%

Source : ministère de l'industrie et de la promotion des investissements.2008

Selon le Tableau N°01, les 11 039 ha des 70 zones industrielles ont permis la constitution de 7 534 lots de terrain dont 4 908 sont déjà attribués. Les lots non encore affectés sont de 2 626, représentant 35% du total.

En définitive il existerait selon les chiffres avancés 1 689 ha non encore affectés auxquels pourrait s'ajouter une partie des 2 900 ha attribués mais identifiés comme non exploités par l'enquête sur 65 zones réalisée au cours de l'année 2004 par les SGP/ZI.

Les SGI, sociétés de gestion immobilière, société par action créées en 2003 en remplacement des ex-EGZI, réparties à travers toutes les wilayas, ont pour mission d'assainir la situation du foncier industriel, de constituer une banque de données au profit de quatre SGP, sociétés de gestion des participations, en charge des quatre zones.

Représentées au sein du guichet unique de l'ANDI, les SGI sont chargées d'aider cette dernière à travers la prise en charge des actifs excédentaires et résiduels et la localisation des assiettes de terrain disponibles au profit de la promotion de l'investissement. la démarche préconisée en ce qui concerne la mise en produit de la promotion de l'investissement.

Les demandes d'assiettes foncières des investisseurs sont reçues au niveau des guichets uniques de l'ANDI en même temps que la déclaration de l'investissement formulée par la promoteur. ces demandes sont transmises pour étude et traitement au représentant au représentant au sein du guichet unique de la SGI-ZI à l'effet de déterminer l'éligibilité du projet au bénéfice d'un actif ou excédentaire.

Le traitement de ces dossiers, qui ne saurait dépasser, en théorie, trois mois à compter du dépôt du dossier de promoteur, peut donner lieu soit à un rejet ou à un avis favorable accompagné d'une ou plusieurs propositions de localisation du projet concerné.

B- Zones d'activités commerciales (ZAC)

Les zones d'activités (ZA) sont des espaces délimités par les instruments d'aménagement destinés à abriter des activités d'intérêt local ou des activités polyvalentes. Elles sont co-propiété des collectivités locales (AGERFU) et des occupants.

Les zones d'activités ont été créées à l'initiative des communes dans le cadre de l'application de l'Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales.

Ce dispositif a permis la création au profit des communes de 449 zones d'activités. Ces zones situées dans 46 wilayas couvrent une superficie totale de 7 500 ha. Selon l'enquête des SGP/ZI réalisée en 2004, il ressort que plus de 42,24% des superficies sont considérées comme vacantes :

Tableau 02 état d'occupation des ZAC

Nombre de ZAC	Superficie Totale (ha)	Superficie Vacante (ha)	Taux D'occupation
449	7 500	3 168	42%

Source : MIPI 2008.

C- Les terrains hors zones

Le dispositif CALPI a donné la possibilité aux porteurs de projets d'accéder à des terrains situés en dehors des zones spécialement aménagées, sans résultats probants.

L'étude CENEAP réalisée en 2000 sur le CALPI a conclu à la très faible efficacité de ce dispositif à savoir :

- ✓ Projets achevés : 3,5%
- ✓ Projets en cours de réalisation : 12,5%
- ✓ Projets non entamés 84%, un nombre important de terrains cédés ou concédés étant restés en l'état.

Selon cette distribution, il y aurait plus de 8 000 ha non utilisés. Le Ministre des finances, dans une communication en Octobre 2002, fixe à 10 000 ha le niveau de terrains domaniaux mobilisés depuis 1994 dans le cadre des CALPI.

2-2-3- Les actifs résiduels des entreprises dissoutes

Sont considérés comme actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes, les terrains nus, les terrains bâtis et les biens immeubles non réalisés à la clôture de la liquidation des entreprises dissoutes. Ces actifs sont constitués des actifs résiduels d'entreprises publiques locales et d'EPIC dissous d'une part, et de ceux des EPE dissoutes d'autre part.

L'article 02 du décret exécutif N° 09-153 du 02 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques définit les actifs résiduels comme étant des biens immobiliers relevant des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes disponibles.

Les actifs des EPL et des EPIC non autonomes dissous sont recensés avec précision, bien par bien par l'administration domaniale puisque appartenant désormais à l'Etat en vertu des dispositions de l'article 108 de la loi de finances pour 1993 qui énonce que "les entreprises publiques locales sont propriété de l'Etat..." les disponibilités au titre de ces actifs sont les suivantes, sachant que ces actifs résiduels sont amputés de ceux issus des ASWAK et Entreprises de Distribution des Galeries Algériennes (EDGA) qui ont été affectés au soutien à l'emploi des jeunes :

Tableau 03 Actifs résiduels des EPL et des EPIC dissous

Désignation	Nombre de Biens	Superficie des Terrains (ha)	Superficie Bâtie (ha)
Actifs totaux	450	303	56
Actifs affectés à l'emploi des jeunes	127	14	11

Actifs disponibles	323	289	45
---------------------------	------------	------------	-----------

Source MIPI 2008

Les actifs des EPE¹¹ dissoutes qui ne sont pas encore en totalité propriétés de l'Etat, doivent faire l'objet de divers traitements pour être versés dans le domaine privé de l'Etat. D'après la base de données constituée par le MIPI à partir des informations communiquées par les SGP/ZI, la superficie totalisée par ces actifs est celle indiquée dans le tableau ci-dessous

Tableau 04 Actifs résiduels des EPE

Nombre de biens	Superficie terrain (ha)	Dont bâti (ha)
332	338	60

Source MIPI 2008

Les actifs excédentaires des EPE en activité :

Leur recensement demande un affinement. Ils couvriraient, selon une enquête du MPPI engagée des SGP et des EPE non affiliées et achevée le 24 septembre 2005, près de 14 889 ha.

Actifs excédentaires des EPE en activité :

Il faudrait préciser que c'est là une estimation car les terrains sont évalués et mobilisés au fur et à mesure des opérations de privatisation et de partenariat en application de la résolution du CPE n° 7/03 du 20 octobre 2003 qui dispose que "dans le cadre d'opérations d'ouverture de capital, de privatisation et de partenariat, les assiettes foncières des EPE présentant un caractère excédentaire par rapport aux besoins effectifs de l'entreprise, sont soustraites aux fins de valorisation dans le cadre du développement de l'investissement".

L'offre globale

L'offre foncière disponible, déterminée à partir des statistiques ci-dessus reproduites, est donnée dans le tableau ci-dessous :

¹¹ EPE : entreprises publiques économiques

Tableau N°05 Potentiel foncier mobilisable

Désignation De l'espace	Surface totale	Superficie vacante	Superficie affectée et non exploitée	Total du potentiel mobilisable
ZI	11 039	1 689	2 900	4 589
ZAC	7500	3 168		3 168
Total Zones	18 539	4 857	2 900	7 757
EPL et EPIC dissous	289			289
EPE dissoutes	338			338
Total actifs résiduels	627			627
Actifs excédentaires des EPE en activité	14 889			14 889

Source MIPI 2008

Le total ne peut être établi car les statistiques ne mentionnent pas si les actifs sont situés au sein ou en dehors des ZI et des ZAC et de ce fait les risques de double comptage faussant les données.

2-2-4- L'analyse qualitative de l'offre

Globalement, il ressort du tableau récapitulatif ci-dessus que l'offre foncière disponible est conséquente et en principe peut satisfaire le majorité de la demande exprimée ou potentielle de terrains d'assiette pour l'implantation des projets. Une première conclusion que l'on peut tirer serait que le problème du foncier économique ne résulterait pas d'une rareté de terrains d'assiette mais plutôt de l'absence d'un marché organisé et de procédures claires et transparentes de cession.

Cette conclusion doit cependant être nuancée pour les raisons suivantes :

La première réserve qui incite à la prudence a trait à la fiabilité des enquêtes et recensements. Les divergences d'un organisme à l'autre sont telles, qu'un sérieux doute pèse sur les résultats d'ensemble. A titre d'exemple, les résultats de l'étude réalisée par le CENEAP citée ci-

dessus, sur les CALPI selon laquelle 8 000 ha de la superficie attribuée par ce comité ne sont pas exploités date de 2000. de surcroît, cette étude utilise une méthodologie qui continue à faire référence, tendant à considérer comme non utilisé tout terrain attribué en (con)cession et qui n'a pas fait, à la date de l'enquête, l'objet d'une conversion en cession. Cet état de fait permet de mesurer la nécessité de mise en place d'un système d'observation non seulement de l'offre, mais aussi de la demande et de son évolution.

La deuxième remarque concerne les délais nécessaires pour assurer la disponibilité des biens concernés. Si les biens non affectés situés dans les ZI ou les ZAC et les actifs résiduels situés dans ces espaces ou non, peuvent être rapidement rendus disponibles, il n'en est pas de même des autres biens. En effet, les actifs excédentaires doivent, pour être incorporés dans le domaine privé de l'État, faire tout d'abord l'objet de critères et de procédures d'identification pour pouvoir être déclarés comme tels par les organes sociaux de l'EPE, avant d'entamer le processus d'intégration dans le domaine privé de l'État. Ce cheminement exclut la disponibilité immédiate qui sera forcément étalée dans le temps.

La récupération des lots attribués et non exploités nécessitera quant à elle des délais extrêmement longs compte tenu des procédures judiciaires à engager pour prononcer la non exploitation préalable à toute réappropriation dans tous les cas d'existence d'un cahier des charges ; dans les situations où aucun cahier de charge n'existe les possibilités des récupérations sont nulles.

S'ajoute enfin la situation juridique des terrains qui n'est pas toujours assainie. Ainsi la situation de certaines ZI détenues par les URB n'est pas régularisée et d'autres ne sont même pas dotées de permis de lotir. Cet état de fait se répercute souvent sur les attributaires eux-mêmes, dont une grande partie n'est régularisée. Pour ce qui concerne les ZAC, au moins 110 d'entre elles se trouvent dans des situations juridiques inextricables. Créées, pour certaines d'entre elles, sur des terrains de statut privé, elles demeurent pour la plupart non régularisées à ce jour, le transfert de propriété au nom de la commune n'ayant pu se concrétiser pour non-respect des procédures. En outre seules quelques 327 zones d'activités ont fait l'objet d'un permis de lotir.

La troisième réserve concerne l'effet rédhibitoire de la situation du terrain. En effet, en dehors du fait que la localisation de l'offre ne correspond pas forcément à celle de la demande, ni à la nature de l'activité envisagée, l'état des zones industrielles et des ZAC a tendance à décourager l'investisseur. A cet égard, la majorité des infrastructures situées dans les zones industrielles a souffert d'un manque d'entretien qui a conduit à de multiples dépréciations et dégradations.

Dans certaines ZI ou ZAC dans d'autres, les lots ont été cédés sans viabilisation en raison du manque de moyens financiers ou du défaut de régularisation des terrains cédés aux nouveaux propriétaires. Une intervention de l'Etat dans le cadre du PSRE a été rendue nécessaire depuis 2003.

Nous noterons qu'en ce qui concerne certaines ZAC certaines d'entre elles n'ayant pas fait l'objet d'études adéquates, notamment celles implantées dans les communes pauvres, sont restées pratiquement vides, les promoteurs locaux préférant investir dans les chefs-lieux de wilaya ou dans des régions plus attractives. Leur localisation loin des loins des pôles de développement et des marchés, leur enclavement, leur sous administration et leur sous équipement représentent des handicaps réels pour espérer qu'elles soient rapidement mises à la disposition des promoteurs.

La situation physique et juridique de ces zones peut rendre malaisée leur injection dans le circuit de production. Elles nécessitent, de ce fait, un effort d'assainissement. L'Etat a engagé, notamment pour la réhabilitation des zones industrielles, au titre du programme de compétitivité industrielle, des actions dans le but de rénover les équipements et infrastructures communes de ces zones et assainir la situation juridique des occupants.

Il faudra bien pourtant, que chacune des parties prenantes concernées par la réalisation de zones, leur administration ou leur occupation, assume ses responsabilités et que les règles portant sur ces aspects soient à l'avenir bien claires et respectées, pour que la production du foncier ne se limite plus à une simple opération de distribution de terrains nus. C'est bien là, une des tâches que s'est fixées le gouvernement, pour réviser la réglementation afin de faire assurer la prise en charge des obligations pesant sur :

*Les promoteurs de zones industrielles (URBA) et les collectivités locales à travers les AGERFU : obligation d'assumer l'ensemble des missions qui leur incombe dans le cadre du plan d'aménagement de la zone.

*Les administrateurs de zones (SGI) : obligation de maintenance et d'entretien des parties communes indivisibles, équipements et infrastructures communes.

*Les occupants : obligation de versement de leur contribution financière en contrepartie de l'entretien et de la maintenance des parties communes.

Une telle situation s'explique largement par la multiplicité de centres de décision. La normalisation de la situation appelle donc l'intervention d'une autorité de l'Etat sur le plan de la coordination et de la décision.

3- la valeur vénale et méthodes d'évaluation des terrains

3-1 la valeur vénale du terrain

La valeur vénale (valeur marchande) est la valeur théorique d'un bien immobilier en tenant compte de l'offre et de la demande sur un marché déterminé. Il correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de la réalisation e l'évaluation.

Pour la jurisprudence, ce prix correspond à la valeur qui peut déboursier un acquéreur lors d'une vente ordinaire, abstraction faite de toute convenance ou dissimulation fiscale.

3-1-1 critères ou facteurs d'appréciation de la valeur :

Ils sont de deux natures :

A- facteurs juridiques

Ces facteurs peuvent avoir une grande incidence sur la valeur d'un terrain à bâtir dès lors qu'ils déterminent les possibilités de son utilisation (alignement, zone non- aedificandi,).

B- Facteurs économiques

L'emplacement du terrain peut constituer une plus ou moins value importante selon que le terrain se trouve dans une zone résidentielle, centre ville ou en périphérique. Aussi, la valeur vénale change selon qu'il s'agit d'un terrain situé dans une région ayant des potentialités économiques, commerciales, industrielles, touristiques ou non.

3-2 Méthodes d'évaluation des terrains à bâtir:

Il existe trois méthodes de calcul :

3-2-1 Méthode par le prix moyen au M²

Cette méthode consiste à rechercher et à relever les prix au M² pratiqués dans la localité en s'appuyant sur les transactions récemment réalisées et portant sur des terrains identiques présentant un maximum de facteurs d'appréciation analogues à ceux du terrain à évaluer (superficie, configuration et emplacement)

Une fois cette opération achevée, les valeurs retenues doivent faire l'objet d'une analyse minutieuse, celle anormalement basses ou anormalement élevées doivent être écartées.

Le prix moyen sera ensuite dégagé et appliqué à la superficie du terrain à évaluer pour obtenir sa valeur.

3-2-2 Méthode par zone

Cette méthode dont l'utilisation est conseillé pour les terrains de configuration allongée ou irrégulière consiste :

- a- Découper artificiellement la superficie à évaluer en trois zones dans le sens de la profondeur en bande de trente mètres, le surplus de terrain devant être considéré comme terrain de fond ou de jardin.
- b- Déterminer le prix au M² de la 1ère zone par application de la méthode par comparaison au prix moyen au M².
- c- Retenir pour la 2eme zone, un prix au M² correspondant à 60% de celui de la 1ère zone

- d- Pour la 3^{ème} zone, le prix au M² sera égale a 60% de celui de la 2^{ème} zone ; le surplus de terrain sera évalué comme terrain de fonds ou de jardin.

3-2-3 Méthode par la surcharge foncière

Cette méthode est fondée en grande partie sur le potentiel de constructibilité du sol correspondant à la surface développée des bâtiments dont la construction est autorisée par réglementation.

Elle consiste,

- Relever sur fichier des transactions les prix au M² des terrains de même nature ainsi que les COS y afférents ;
- Dégager, en même temps, le prix moyen au M² et un COS moyen.
- Calculer la valeur du terrain à expertiser en effectuant une règle de trois en partant du prix et cos moyen dégagé.

4-la stratégie proposée pour l'émergence d'un marché du foncier

4-1 les principes opérationnels de la stratégie

Quelle stratégie de foncier économique doit être élaborée et mise en œuvre, dans les meilleurs délais, pour mettre à l'abri du phénomène de l'opacité, de la rétention et de la spéculation, les investissements créateurs de richesse et d'emplois ?

La stratégie aura pour but premier l'instauration d'un marché foncier transparent qui sert la promotion de l'investissement, celle-ci étant la condition nécessaire de la croissance durable et de l'emploi. D'une manière concrète, elle devra viser :

- L'instauration d'un prix d'équilibre susceptible d'assurer une allocation optimale des terrains, étant entendu que le marché n'est pas un marché concurrentiel.
- La libération d'un plus grand nombre de terrains dans les zones à forte demande et l'orientation des promoteurs de projets d'investissements vers des zones ayant des disponibilités de terrains à usage industriel ou commercial économiquement acceptable pour leur rentabilité.
- L'élimination de toute contrainte pouvant gêner la confrontation de l'offre et de la demande de terrains à usage économique sur la base de "prix vrais", des prix qui expriment à la fois la rareté, le niveau de la demande et les objectifs de l'Etat en matière de promotion de

l'investissement. Il s'agit de garantir la satisfaction du maximum de demandeurs de terrains sans léser les intérêts du propriétaire, ni les intérêts de la nation, en assurant la promotion immédiate et effective de tous les projets d'investissement et notamment les projets pouvant avoir des effets sensibles sur la croissance économique et sur l'emploi.

L'État (et ses démembrements) étant le propriétaire le plus important de terrains à vocation économique doit ainsi définitivement éliminer l'attitude observée par le passé tendant soit à :

- céder les terrains bien en deçà de leur valeur réelle – par référence à l'objectif de promotion de l'investissement –
- soit à procéder à des cessions de gré à gré sans encadrement strict des procédures contribuant ainsi à alimenter l'offre privée spéculative,
- procéder à des ventes aux enchères sans s'assurer de la destination effective du terrain pour un usage économique cela maintiendrait les conditions de survie d'un marché parallèle préjudiciable à une saine activité économique.

4-2-le contenu de la stratégie

La stratégie du point de vue opérationnel contient 4 domaines d'action : l'identification de la demande, l'élargissement de l'offre, l'établissement d'un système de prix vrais et l'organisation de la libre confrontation de l'offre et de la demande.¹²

4-2-1-L'identification de la demande

La demande est donc le segment le moins connu du marché, son importance est perçue intuitivement à travers les contacts et les opinions des uns et des autres. Il faut pourtant que nous sachions à quel type d'investisseurs on a affaire, leur surface financière, les secteurs où ils comptent opérer, leur nationalité. Autant d'informations nécessaires pour asseoir une politique d'investissement en générale et une stratégie de gestion du patrimoine foncier industriel en particulier.

Il s'agit de connaître d'une manière concrète tout investisseur porteur d'un projet précis. Sur ce plan, l'ANDI constitue certainement le lieu qui concentre l'information la plus complète sur les projets d'investissements. Malheureusement, si actuellement, les services de l'ANDI requièrent, pour les accords d'avantages, une présentation relativement avancée du projet d'investissement, les spécifications relatives à la demande de terrain d'assiette ne sont pas exigées. Il est ainsi difficile de

¹² Rapport ministère de l'industrie et la promotion de l'investissement, année 2008

connaître la demande du foncier économique d'une manière même approximative. Il est, alors, particulièrement important que cette lacune soit comblée.

Il est également important que les chambres de commerce commencent à jouer leur rôle de mobilisation de l'investissement et qu'elles tiennent un registre d'information sur les investisseurs potentiels et en général sur les entreprises en activité et les projets de développement de ces dernières.

Enfin le système bancaire et la banque d'Algérie peuvent également contribuer à une meilleure connaissance de la demande.

4-2-2-L'élargissement de l'offre

L'examen de l'offre a permis de relever que les disponibilités susceptibles d'être tirées du parc des terrains résiduels, des surfaces excédentaires et des parcelles non attribuées ne sont pas toutes immédiatement mobilisables. En outre, leur localisation géographique ne coïncide pas forcément avec celle de la demande, de même qu'elle ne correspond pas toujours à la nature de l'activité exercée, ni aux régions les plus intéressantes du point de vue de la rentabilité des investissements. Il est à noter par ailleurs, que tous ces actifs ne sont pas renouvelables et qu'ils peuvent être rapidement absorbés. Ainsi, la disponibilité en tant que tel de terrains ne peut, à elle seule, asseoir une politique durable de satisfaction de la demande.

Ces constatations amènent à souligner la nécessité d'étendre le champ des mesures d'élargissement de l'offre au gisement que constitue le réservoir des terrains à vocation industrielle du domaine national, ainsi que l'immobilier économique détenu par les propriétaires privés.

Cela permet de renforcer les mesures d'utilisation des ressources foncières disponibles. Les terrains résiduels, ainsi que les terrains d'assiette excédentaires (excédentaires par rapport à leur besoin de production) des entreprises publiques, doivent être utilisés sans tarder dès lors que leur situation juridique est régularisée. Cela permettra une relance et une consolidation d'un marché fonctionnant sur la base de règles assurant transparence, commercialité et respect du prix du marché.

Si ceci est donc retenu comme base d'opération, la constitution d'une offre commerciale significative des biens fonciers, appelle les mesures suivantes :

- La mobilisation d'actifs immédiatement disponibles, à savoir les actifs résiduels ; en vue de leur attribution immédiate ;

- La récupération d'une partie des actifs fonciers excédentaires des EPE en vue de leur valorisation dans le cadre de l'investissement,
- L'élargissement de l'accès aux ressources foncières domaniales. Il s'agit là d'ouvrir l'accès de cette ressource aux promoteurs aménageurs privés, aux chambres de commerce, aux investisseurs organisés, à l'effet de multiplier et diversifier l'offre tant en terme de produits (foncier viabilisé, foncier équipé, foncier bâti) qu'en terme de formules d'acquisition (cédé, concédé ou loué, acquisition immédiate, acquisition sur plan, location vente, leasing...) cet élargissement privilégiera les transactions différant le transfert de propriété soit par recours systématique à la concession soit par insertion, dans les cahiers des charges, de clauses permettant à l'Etat de récupérer les terrains attribués si les conditions fixées pour leur utilisation ne sont pas respectées (clauses résolutoires).
- La lutte contre la rétention et la non exploitation. Elle consisterait en une aggravation du poids de la fiscalité frappant les terrains maintenus, sans raison valable, en dehors du circuit de production, à l'image de ce qui à été amorcé pour les terrains à usage d'habitation.
- La qualification de l'absence d'utilisation de l'immobilier industriel comme un abus de droit, susceptible d'entraîner, comme c'est le cas pour l'agriculture, le retrait de l'assiette foncière, sur la base de clauses résolutoires existantes ou à insérer dans tous les cahiers des charges relatifs aux attributions futures. Pour les parcelles issues de propriétés privées ou attribuées sans clause résolutoire, l'utilisation dissuasive de l'instrument fiscal tiendrait lieu de sanction.
- A levée des entraves à la promotion immobilière économique. Les actions à entreprendre consistent à revoir, en premier lieu le décret législatif de 1993 en vue d'élargir la promotion immobilière à l'activité de lotissement et d'équipement de terrains en vue de leur revente. L'activité ainsi élargie serait éligible aux avantages fiscaux prévus par l'ordonnance 01-03 relative au développement de l'investissement et son régime fiscal de droit commun, notamment en matière d'enregistrement, serait au besoin réaménagé.

4-2-3-L'établissement d'un système de « prix vrais »

Le prix est le problème technique central qui, en définitive donne tout son contenu à la stratégie. En général les pays qui ont connu la même trajectoire historique que notre pays se sont trouvés devant la même situation caractérisée par un marché foncier spéculatif où les conditions de réalisation de l'offre et de la demande mènent à des prix "irrationnels" décourageant le demandeur/investisseur. Il est par conséquent nécessaire de déterminer un système de prix qui exprime l'état du marché ; ce sont là les prix "vrais" qui assurent un équilibre du marché.

Le « prix vrai » assure la meilleure allocation des terrains disponibles du point de vue de la rentabilité de l'investissement. Nous rappelons qu'en principe le prix qui s'établit sur un marché compétitif est le prix vrai, il exprime l'état de l'offre et de la demande et assure l'équilibre du marché.

Ce n'est pas le cas du marché du foncier économique dans notre pays, nous avons affaire à un marché imparfait où si la demande est relativement atomisée et informée, l'offre est limitée à quelques agents économiques, l'Etat, les collectivités locales et quelques opérateurs privés ; c'est un marché de nature oligopolistique.

Par ailleurs, pour l'Etat propriétaire, le bénéfice n'est pas le gain financier mais la valeur ajoutée générées par l'investissement et l'accroissement conséquent du pouvoir d'achat, en un mot la croissance économique. De ce fait, le « prix vrai » qui peut être retenu doit tenir compte certes de la rareté du bien vendu, mais aussi de la capacité de réalisation de la structure du marché et des objectifs économiques de l'Etat.

Cette réalité de base a, pendant longtemps, été mal comprise, la méthodologie de fixation des prix du foncier a voulu se référer au concept de marché concurrentiel alors même que ce dernier n'existait pas, amenant malgré tout la Loi des finances pour 1998 (dans son article 51) à consacrer l'application généralisée du principe de vente aux enchères avec un recours exceptionnel à la procédure du gré à gré. Cette règle était censée réaliser le principe de la transparence et le prix concurrentiel (valeur vénale) de cession du bien foncier. Cela a créé les conditions objectives pour une gabegie préjudiciable ; cela a été l'occasion pour certains promoteurs d'acquérir des terrains à des prix bien en deçà du "prix vrai" et constituer des fonds de spéculation ou pour d'autres de se voir éliminés de tout accès possible au foncier. Cela souligne la nécessité préalable de se situer dans un cadre de référence d'analyse pertinent qui, lui, rejette à la mise en place de conditions institutionnelles opérationnelles permettant l'émergence d'un marché du foncier économique efficient c'est-à-dire transparent et qui assure la meilleure allocation des ressources et une promotion optimale de l'investissement – dans les conditions de l'oligopole.

Par ailleurs, le marché du foncier est par nature un marché très localisé. Le prix vrai d'une région à l'autre et d'un type d'utilisation du terrain à l'autre. Dans le domaine du foncier et notamment celui destiné à l'investissement, la localisation géographique est un paramètre essentiel de viabilité du projet d'investissement ; plus on se rapproche des régions les plus utiles du point de vue de l'investissement (zones de proximité des sources d'approvisionnement, marchés plus vastes, ports et disponibilités des facteurs de production), plus les prix s'élèvent.

Nul ne doute qu'en matière de mobilisation de l'investissement direct, pour des raisons bien connues (équipement, technologie et know-how), notre pays est en position de demandeur. Il se doit d'accélérer la mise en œuvre d'une politique qui renforcerait la préférence des investissements étrangers pour la destination Algérie et une mobilisation de l'investissement national et qui tienne compte du fait que le pays est en compétition avec d'autres pays de la région.

De la même manière, le gouvernement qui souhaite assurer le développement de toutes les régions du pays, est prêt à admettre l'octroi d'avantages aux investisseurs qui accepteraient de s'installer dans les régions les moins pourvues du point de vue des économies externes. Dans ce cas précis, l'un des avantages essentiels est, outre la disponibilité d'un terrain d'assiette, l'accord d'une prise en charge partielle et parfois totale du prix du terrain par le trésor public ou le financement par ce dernier de la viabilisation et des travaux d'infrastructures d'appui.

Il découle de ce qui précède deux éléments constitutifs du prix :

- Un prix de concession qui assure une allocation optimale des terrains destinés à l'investissement soit à un prix de référence établi, soit à un prix réel fixé par le marché qui aura été mis dans les conditions de transparence et de compétition de la demande.
- Un système de soutien financier aux investissements, au titre de l'action de promotion de l'investissement.

Cela signifie que le gouvernement prendra comme base de décision le prix réel, il prendra à sa charge tout ou partie de ce prix, sous forme de subvention ou de travaux réalisés sur le terrain d'assiette concerné, selon les besoins et les nécessités découlant des objectifs de croissance de l'économie nationale.

4-3L'organisation de la confrontation de l'offre et de la demande

La demande étant spécifiée et l'offre élargie, il est nécessaire d'organiser la confrontation de l'offre et de la demande.

Or, actuellement, le marché est caractérisé :

- En ce qui concerne la demande par, outre un nombre élevé de demandeurs, une répartition inégale à travers le territoire national avec une concentration dans certaines régions du pays et en particulier la région métropolitaine algéroise entraînant une forte spéculation.
- En ce qui concerne l'offre, par un portefeuille foncier appartenant à l'Etat.
- En ce qui concerne son fonctionnement, comme nous indiqué ci-dessus, par une grande diversité d'opérateurs et centre de décision de l'Etat, d'institutions locales et d'entreprises

publiques de nature commerciale obéissant à des logiques institutionnelles différentes. Ces opérateurs peuvent être classés en 5 catégories :

- Autorités publiques : ministère de l'intérieur, direction générale des domaines, 48 wilayas, plus de 1500 présidents d'APC.
- Établissements publics d'exécution : 48 Agences Foncières de wilaya.
- Cadres de coordination et de décision : 48 CALPI, CNI.
- Entreprises commerciales publiques : 12 URBA relevant de la SGP, 4 SGP/ZI réunissant 48 SGI/ZI, les EPE, l'ANDT, l'AADL, les organismes de gestion des villes nouvelles, les EPLF.
- Opérateurs, propriétaires et agences immobilières, privés.

Une telle structure du marché mène, dans l'optique d'une nouvelle organisation du marché, aux principes opérationnels de base suivants :

- Tenir compte de cette nature juridique diversifiée des opérateurs sur le marché,
- Organiser le marché pour le rendre transparent et ainsi efficient,
- Unifier la responsabilité de gestion du patrimoine foncier public sur une base doctrinale claire de manière à avoir une politique cohérente.

Les instruments pour l'organisation d'une libre confrontation entre la demande et l'offre sont au nombre de quatre : la banque de données, la mercuriale des prix, la classification des zones de croissance et l'agence de promotion et de régulation du marché foncier économique.

Conclusion :

Il est nécessaire d'afficher aujourd'hui clairement une vision du déploiement spatial des industries qui tout en tenant compte des contraintes actuelles à la mobilisation de l'investissement et qui nécessitent des réponses urgentes en termes de gestion et de disponibilité foncière, posent progressivement et sur l'horizon temporel une nouvelle forme d'organisation spatiale de l'industrie qui puisse aller à la fois vers l'objectif de l'équilibre régional et dans le même temps arrimer notre industrie à la production de l'innovation et la maîtrise technologique. L'instrument de réalisation de cette démarche est la mise en place de zone et d'espaces aménagés qui offrent des conditions nécessaires pour arrimer la compétitivité de l'entreprise.

Chapitre 3: La nouvelle approche intégrée du développement industriel

Introduction

La dynamique du marché et de la libre entreprise peut entraîner des effets pervers qu'il faut contenir. Il est à craindre en effet que l'expansion économique se traduise par l'aggravation des déséquilibres de l'espace et des ressources en termes de migration « sauvage » des ressources productives autour des grandes villes côtières ou des quelques villes traditionnellement dynamiques des hauts plateaux dans le Nord du pays, migration des compétences vers les pays développés du Nord. Ces craintes sont fondées et justifiées et le volontarisme politique n'a pas souvent de solutions à proposer. Ce qui commande une stratégie de contournement par une politique de développement global déployée sur le plan spatial et des politiques publiques adéquates fondées sur les données d'un monde en mutations permanentes et accélérées.

1-1'Algérie des pôles de croissance aux clusters:

L'expérience d'industrialisation des années 70 dans notre pays en matière de développement spatial des industries bâties autour du concept, particulièrement fécond, de « pôle de croissance », nous livre des enseignements riches qui restent à méditer et à valoriser dans le nouveau développement industriel préconisé. Si la naissance de tels pôles n'a pas abouti entièrement, ce n'est pas la validité du concept qui est en cause mais en œuvre qui en a été faite. Après en avoir fait un instrument de développement industriel et de modernisation spatiale, on a pratiquement tourné le dos à cette approche pour aller vers la constitution de grandes entreprises (Sociétés) Nationales intégrées sur un modèle de centralité verticale ;

Nous rappelons que le concept de pôle de croissance a été forgé et proposé par le Professeur F.PERROUX dès 1949, sans qu'il soit défini dans des termes précis. C'était un espace économique abstrait qui pouvait être un champ de forces ou un agrégat de capacités industrielles homogènes par leur contenu. F.PERROUX n'a jamais établi une relation entre pôle de croissance et un espace géographique en tant que tel mais il a réinvesti de façon originale dans un système théorique cohérent les notions fondamentales d'agglomérations, d'économies externes et d'effets d'entraînement et de domination d'un secteur d'activités distinctives qui demeurent valables aujourd'hui ;

Le concept mis pendant longtemps au second plan a retrouvé, dans le cadre de la mondialisation de l'économie, une valeur opérationnelle et recoupe sur plusieurs aspects le concept de clusters ;

Les clusters, ou grappes industrielles, désignent des complexes intégrés d'entreprises inter reliés qui qualifié un espace économique qui finit par être désigné lui-même du terme de « cluster »

traduit en français par le terme de « grappe ». Ils se posent aujourd'hui comme le levier majeur et l'espace-temps (localisation et maturation) mise en œuvre par le nouveau interventionnisme public.

Les stratégies industrielles des Etats y sont logées et trouvent traductions et applications opérationnelles. Initiés et développés par les acteurs publics, les clusters constituent depuis une trentaine d'années le phénomène le plus marquant des transformations des paysages industriels.

L'idée fondamentale est de créer des espaces productifs locaux intégrés où se regrouperait plusieurs entreprises pour développer des coopérations horizontales. Ces coopérations sont axées sur les échanges et la mutualisation des expériences (les bonnes pratiques), des connaissances (recherche, formation, conseils) et des ressources (matérielles, humaines et infrastructurelles) sur la base d'une action volontaire et concertée de trois acteurs clés que sont les régulateurs, les entrepreneurs et les experts. C'est une dynamique de partage et d'apprentissages collectifs par excellence. L'architecture des places et des fonctions des acteurs est portée par un processus vertueux de coopération triangulaire où les entrepreneurs occupent le sommet stratégique

Le groupement d'une masse critique d'entreprises sur un même territoire pour valoriser la proximité géographique crée un véritable micro-climat d'affaires et de compétitivité fortement orienté sur le développement des économies d'échelles et de réseaux. Il devient en lui-même, par l'effet de partage des avantages construits et de l'effet de contagion (diffusion des bonnes pratiques), une source continue de connectivité (liens d'affaires, alliances stratégiques, synergie de recherche, de formation et de conseil, communication et facilitation institutionnelles,...) et de compétitivité pour les entreprises. Ce regroupement spatial est doublement profitable pour les entreprises : il leur permet sur le plan interne de développer des synergies en valorisant les effets d'agglomérations et sur le plan externe de trouver des créneaux de positionnement dans l'économie modulaire internationale en s'appuyant sur les avantages disponibles ou mobilisables.

L'ancrage territorial de la dynamique des systèmes productifs industriels que matérialisent les clusters fait, par ailleurs, que ces derniers constituent l'espace d'une insertion active des économies nationales dans la mesure où ils constituent un parc d'accueil favorisant (non hostile) pour les investissements directs étrangers notamment les firmes transnationales. La nouvelle division du travail que recouvre ce modèle à l'échelle de l'atelier comme à l'échelle mondiale (mobilité et modularité, flexibilité et réactivité) suppose, en effet, des territoires à fortes externalités pour, notamment, réduire les coûts de transactions et à haute connectivité externe et interne pour réduire les coûts de production et améliorer la qualité des produits grâce, notamment, au développement des courbes d'apprentissage et d'innovation.

Selon l'angle de vision pour une analyse de la typologie d'industries concernant leur comportement « géographique » lors de la localisation, différents types se présentent. Comme le soulignent Dézert et Verlaque :

« Il s'agit, en définitive, de savoir dans quelle mesure une industrie peut s'installer n'importe où, ou au contraire doit sélectionner des lieux répondant à un certain nombre de critères¹ ».

En s'appuyant sur sa propre expérience d'échec de promotion des pôles de croissance et la valorisation de ses enseignements, l'Algérie peut aujourd'hui, construire une démarche de modernisation industrielle centrée sur le concept de clusters en mobilisant de manière inventive tous les attributs et les atouts qu'il recouvre comme nous l'avons exposé plus haut. Les clusters, ces espaces où opèrent et coopèrent un complexe inter relié d'entreprises locales et de firmes transnationales, sont désormais une composante centrale des stratégies de développement des nations qui, ouvertes et intégrées dans l'économie mondiale, veulent se donner des capacités de compétition en accord avec les exigences du nouveau paradigme productif. Il est considéré comme un facteur significatif du saut qualitatif opéré par ces pays sur le plan économique et leur transformation en puissances industrielles ;

Les clusters se sont fortement articulés dans le cadre d'un territoire et implantés sous forme de zones qui sont appelées aussi « parc d'activités », « zones d'activités intégrées » ou « pôles de compétitivité ». La territorialisation des activités, dictée par la mondialisation, qui en a découlé a donné lieu à l'émergence de villes spécialisées dans certaines filières et activités industrielles et de services liés. Afin d'illustrer cette réalité, on peut citer dans les pays industriels comme les USA (Silicon Valley), la France (Zones de Toulous, Grenoble, Sophia-Antipolis), l'Italie (Troisième Italie) et l'Espagne (Euskadi), par exemple. Des pays du Sud comme la Chine (Zones d'activités Spéciales), l'Inde (Bangalore), ou le Brésil ont très vite intériorisé le concept à leur stratégie de changement et de montée en compétitivité de leurs économies. Il en est de même de la Malaisie (Port Klang Free Zone), de l'Indonésie et de la Turquie (Aegan Free Zone à Izmir) qui ont fait de la création des parcs d'activités un levier majeur de leur stratégie de croissance par l'industrie. En Afrique, le Maroc, l'Afrique du Sud, le Sénégal et la Tunisie ont été parmi les premiers à lancer le programme de parcs technologiques ;

Très tôt, était apparue dans ces pays la relation entre la technologie, la recherche-formation, la haute qualification et l'industrie proprement faite. Les parcs ou Zones d'activités intégrées ont eu tendance à se développer autour ou à proximité d'un réseau d'universités et d'écoles d'ingénieurs et de management. Le parc est ainsi devenu un instrument de développement territorial dont

¹ B. Dezert et C. Verlaque, « L'espace industriel », Masson, Paris 1978, p74. In BELLATF « localisation industrielle et aménagement des territoires ».U.Béjaia.2007.

l'importance peut s'arrêter à la région ou revêtir une dimension nationale voire internationale. Il sert l'espace socio-économique et culturel dans lequel elle est implantée. On peut distinguer, selon le tableau ci-dessous, plusieurs types de parcs déterminés en fonction de la nature des activités à développer :

Tableau N° 06 : les activités industrielles à développer

TYPE DE PARC D'ACTIVITES	ACTIVITES ET SECTEURS RATTACHES
PARC INDUSTRIEL	Industries Méga (>1000 emplois) Industrie manufacturière Industrie agro-alimentaire Industrie du bâtiment et des travaux publics
PARC TECHNOLOGIQUES (TECHNOPARC)	Technologie de l'information Chimie fine-parachimie Cosmétologie-biotechnologie
PARC TETIAIRE	Sièges sociaux Centres administratifs Centre d'affaires
PARC LOGISTIQUE	Plat-forme logistique
PARC SCIENTIFIQUE	Recherche et développement Centre de formation et d'enseignement
PARC COMMERCIAL	Commerces Grande distribution
PARC DIVERS	Salon spécialités locales

Source : MIPI 2008

Interrogée par rapport au référentiel de cette nouvelle grille de lecture du développement industriel par les parcs ou les zones industrielles, l'Algérie se trouve franchement dans une position de précarité et de retard considérable qui doit être comblé par des politiques industrielles novatrices et audacieuses. Un examen rapide de l'existant, représenté dans le tableau ci-dessous, en matière de développement de micro-climat d'affaires et de compétitivité et l'absence pendant longtemps d'une stratégie industrielle de modernisation et de redéploiement industriels selon les logiques des clusters expliquent, en partie, la situation de déclin de l'industrie nationale. C'est sans doute le maillon faible des politiques publiques de relance de la croissance par l'industrie.

Tableau N°7 Une appréciation qualitative de l'attractivité des territoires en Algérie.

	FAIBLE 1	MOYEN 2	EXCELLENT 3
Infrastructures et qualités des réseaux	▪		
Coût de l'énergie			▪
Coût de la terre	▪		
Coût de l'eau		▪	
Coût de la main d'œuvre		▪	
3- incitations et facilitations publiques		▪	
4- positionnement géographique (distance par rapport aux marchés)			▪
Accessibilité et proximité communicationnelle			▪
Importance du marché domestique			▪
Appréciation des milieux financiers internationaux		▪	
Risque politique pour l'investisseur		▪	
Climat social (syndicats et culture du compromis social)	▪		
- Offre et structure des qualifications	▪		
- Type de savoir faire dominant singularisation l'économie	▪		
- Position concurrentielle des principales industries	▪		
- Qualité des services d'appui aux industries importantes (formation, conseil,...)	▪		
- Potentiel d'innovation et de développement technologique (poids du capital immatériel)	▪		
- Qualité et rentabilité des services financiers	▪		
- Présence et importance de l'investissement étranger	▪		
- Localisation des sièges et places financières (banques, assurances, cabinets conseils,)	▪		
- Ouverture et climat général pour l'investisseur privé			▪
- Qualité de l'administration de l'investissement	▪		
- Ethique des affaires	▪		
- Qualité de vie des cadres moyens et expatriés	▪		

- Rôle et importance des marchés publics			▪
- Intervention de l'Etat (réglementation et processus décisionnel)		▪	
- Intervention de l'Etat (réglementation et processus décisionnel)		▪	
- Intervention de l'Etat (nature et consistance des politiques industrielles)	▪		
- Protection de l'environnement		▪	
- Démocratisation de la vie publique et participation des citoyens à la gestion des affaires publiques	▪		
- Libertés individuelles et droits de l'homme		▪	

Source : MIPI 2008

Notre pays, engagé dans un processus de transformation, d'ouverture et d'intégration régionale, doit s'appuyer sur ce concept (dont la philosophie ne nous est pas étrangère à travers l'approche par les pôles de croissance) et s'approprier les expériences fécondes et approches à contenu territorial et institutionnel qu'il recèle et que l'histoire industrielle contemporaine confirme. Si nous retenons le concept et introduisons, par ailleurs, les nouvelles démarches d'organisation de l'espace et des entreprises en réseau, en Algérie, la zone d'activité industrielle intégrée (ZAI) devient alors une forme de structuration spatiale du tissu productif, un espace qui regroupe un complexe/grappe d'entreprises aux activités différentes qui entretiennent des relations complémentaires et de coopération économique et technologique entre elles et avec les acteurs institutionnels (administratifs et élus) et sociaux de la région.

Ayant pris conscience de ces faits, les pouvoirs publics ont engagé des politiques globales de "rééquilibrage" de l'espace par des aménagements, des corrections des distorsions et des orientations des industries à travers le territoire national.²

Le dynamisme de la concurrence locale, y compris l'ouverture à la propriété étrangère, et la présence de clients avertis dans une région peuvent améliorer la nature et l'importance des économies d'échelles. L'Algérie peut disposer à terme d'un ensemble productif varié, diversifié et cohérent organisé autour de ZAI aux vocations industrielles et de services multiples ;

Pour garantir l'implantation de ZAI fonctionnelles, le territoire doit répondre au moins à quatre impératifs : être attractif pour les entreprises et répondre à leurs besoins, prendre en compte la dimension « aménagement du territoire », favoriser l'émergence d' « entreprises leaders » et

² BELATTAF localisation industrielle et aménagement des territoires U. Béjaia 2007

promouvoir une main d'œuvre qualifiée. La réussite d'une ZAI dépend en effet de plusieurs facteurs parmi lesquels : la qualité de l'environnement économique, les débouchés ou marchés existants, les synergies possibles avec d'autres entreprises, le réseau d'infrastructures, l'accessibilité des sites de production, la proximité réelle ou virtuelle des réseaux d'information ou de décision, un environnement stimulant (centres de formation, de recherches et développement...), la présence de services publics destinés aux entreprises comme aux employés, la disponibilité de services collectifs à des coûts qualité compétitifs, la qualité de la vie, l'appui des différents pouvoirs publics locaux, l'implication des décideurs locaux et de la puissance publique (gage de pérennité) et l'intégration dans un environnement concurrentiel ;

Compte tenu de ces impératifs, la mise en place d'une ZAI peut se faire dans le cadre d'un package de politiques variées :

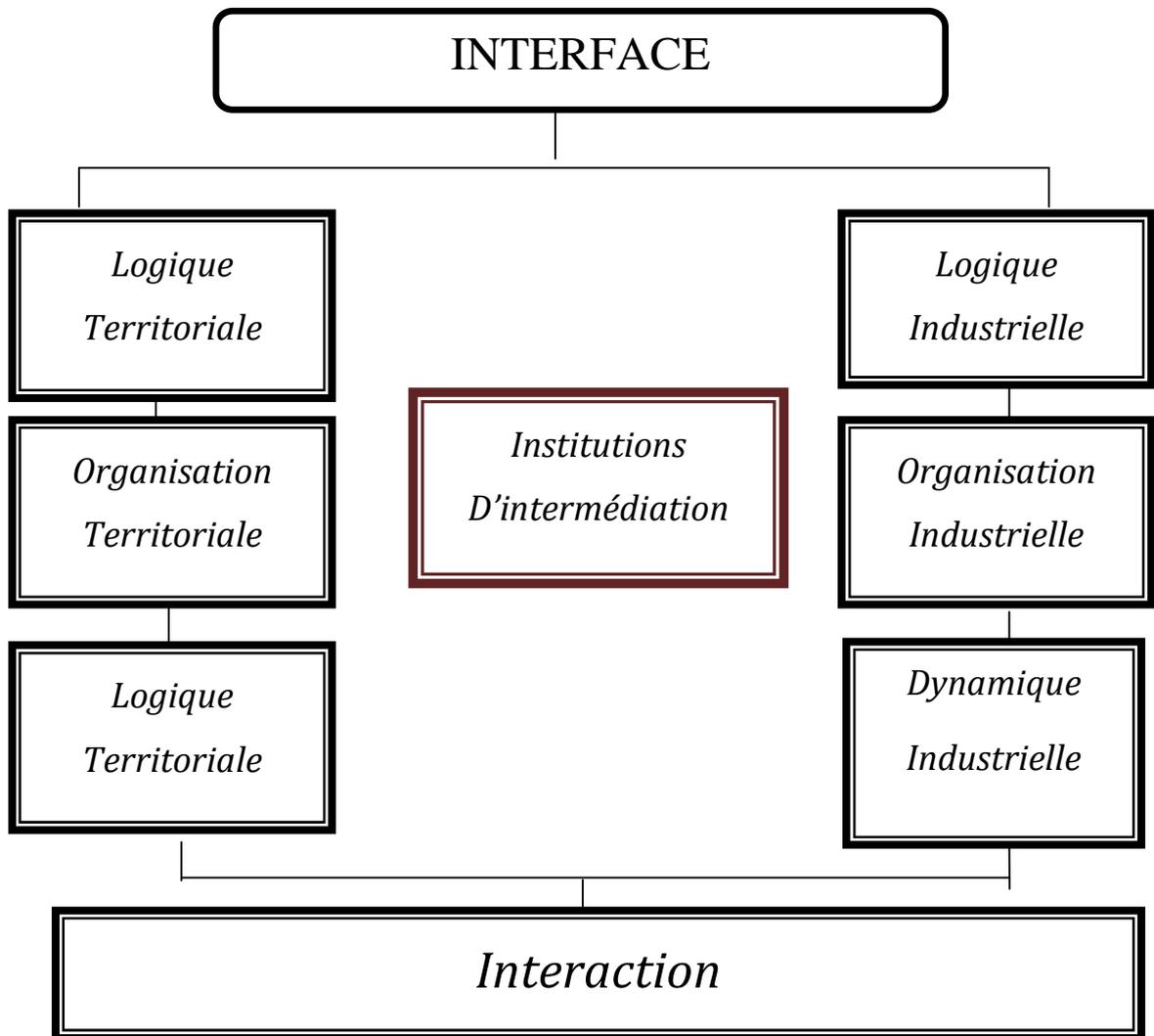
Etendre et densifier le tissu économique d'une région par l'identification des agglomérations locales et la promotion de leur développement grâce à l'amélioration des flux d'information, l'intensification de l'interaction entre les entreprises locales, l'élimination des goulots d'étranglements infrastructurels, le développement des ressources humaines et la promotion de la coopération interentreprises

Chercher à constituer des agglomérations d'activités en attirant les entreprises externes et les fournisseurs ainsi que les entreprises connexes et cibler des secteurs qui sont bien adaptés à l'économie locale, favoriser l'établissement de liens entre les investisseurs étrangers et les entreprises locales, l'Irlande, l'Ecosse, le pays de Galles, le Nord de l'Angleterre, la Malaisie et certaines régions du Mexique, entre autres, ont eu recours à ce type de stratégie.

Il est vraisemblable que dans la majorité des cas, l'approche qui sera adoptée développera un mix de recherche active d'investisseurs extérieurs et de promotion de PME. A titre d'indication, aux Etats-Unis, le Massachusetts et l'Arizona ont ajouté la promotion des investissements étrangers à leurs programmes organiques. En revanche, Singapour et l'Irlande ont attiré une masse suffisante de filiales de sociétés Etrangères pour les utiliser en tant que base de développement.

SCHEMA I

INTERACTION TERRITOIRE- INDUSTRIE



Source : Michel MARCHESNAY et Colette FOURCADE. Relationalité des politiques de développement et PME. France

2-les zones d'activités industrielles intégrées (ZAI), outil de développement de l'attractivité des territoires et de la compétitivité industrielle

L'une des forces-clés des clusters réside dans le caractère d'espace focal d'articulation régionale, sectorielle et horizontale du développement industriel d'un pays. Ils se présentent sur un plan stratégique et opérationnel comme un outil de développement de l'attractivité des territoires et de la compétitivité des entreprises. Ces deux dimensions seront prises en charge et constitueront pendant longtemps des objectifs majeurs de la stratégie industrielle du Gouvernement.

Conçue et mise en œuvre sous forme de Zones d'Activités Industrielles Intégrées (ZAI), la modernisation industrielle en Algérie prendra ainsi en compte plusieurs variables :

- L'état de développement du territoire (promotion de grands équilibres spatiaux et sociaux) et des politiques publiques d'aménagement (SNAT et SRAT) qui lui sont associées ;
- L'existant en matière de structure et de densités industrielles ;
- Les besoins de facilitations institutionnelles pour la promotion de l'investissement industriel et d'appui public à la compétitivité des entreprises ;
- La préparation des acteurs à l'appropriation des objectifs et des valeurs de nouveau développement industriel

2-1 les ZAI outil de développement de l'attractivité des territoires :

Nous rappelons que l'appréciation des tendances d'évolution de l'économie mondiale a montré en ce qui concerne les modes et tendances de restructurations industrielles à l'œuvre : l'émergence de nouvelles formes d'organisation en réseau des entreprises et des territoires , le redéploiement des entreprises dans les pays du Sud afin de bénéficier d'économies externes et d'avantages comparatifs, la déconnexion entre le travail et la productivité de l'entreprise, faisant échec à la loi des rendements décroissants. Ce sont là des indications de tendance incontournables dans la réflexion stratégique. Elles orientent vers des options et des solutions opérationnelles nouvelles qui assurent une plus grande efficacité du renouveau industriel de notre pays et permettent un ré-ordonnancement spatial équilibré des investissements dédiés à l'industrie nationale ;

La démarche sera : l'Etat prépare et valorise les territoires en veillant aux équilibres, les entreprises nationales et internationales investissent et ré-industrialisent le pays. Le problème est comment ?

Les infrastructures constituent aujourd'hui un des paramètres décisifs de l'augmentation de la valeur des territoires et partant de l'installation des entreprises. Le lancement du programme Présidentiel concernant les zones du Tell et la mise en œuvre d'un programme ambitieux pour le développement des Hauts Plateaux et des régions du Sud contribueront de manière décisive à lever cette contrainte. La nature des travaux attendus et leur envergure nous assurent déjà de l'avènement d'un paysage infrastructurel (routes et autoroutes, chemins de fer, barrages, ports et aéroports, ...) des plus modernes garantissant des économies d'échelles et de réseaux optimales. A titre indicatif dans le Tell, des régions comme Chlef ou Setif Bordj Bou Arreridj sont appelées à bénéficier d'une nouvelle proximité communicationnelle qui bouleversera certainement leur géographie humaine et économique en se retrouvant, par exemple, à deux ou trois heures de route des principaux ports.

La première utilité de la modernisation industrielle par le développement des ZAI est qu'elles offrent un cadre de projection en temps réel des réformes structurelles et de traduction concrète des politiques industrielles qui assurent l'accès aux standards internationaux de l'efficacité économique et de la compétition : accès au crédit (implantation locale d'agences bancaires performantes), accès au foncier (banque de données locales), mise à niveau directe de l'entreprise nationale, notamment des PME, opérations de privatisation facilitées et accélérées et enfin, mise en place d'administrations restructurées sur le plan local. En effet, réunir l'ensemble de ces conditions sur un même espace et rapidement est possible dans un territoire rigoureusement ciblé, circonscrit et spécialement aménagé pour se mouvoir en micro-climat d'affaire et de compétitivité. Il est incontestable par ailleurs que les ZAI constituent des espaces à considérer dans une approche régionalisée de notre développement industriel qui l'accompagne et se réalise dans un dynamique de transformation, d'ouverture et d'intégration de l'économie nationale ;

Sur un registre plus opérationnel, un grand espace structuré où s'implantent des STN, des PME (nationales), des entreprises étrangères moyennes, des entreprises spécialisées de services, et qui offre des unités de formation, des centres de recherche-développement, des services administratifs organisés et des services publics fiables, dégage un certain nombre d'avantages critiques de développement :

- Une synergie du fait de la présence d'entreprises et d'activités industrielles qui peuvent être complémentaires et qui peuvent interagir entre elles ;
- Offre à la main d'œuvre spécialisée un marché de travail concentré créant ainsi une fluidité locale qui est profitable aux salariés et aux entreprises ;
- Offre, à moindre coût, une plus grande variété d'intrants spécialisés non commercialisables et favorise les transferts technologiques et les retombées économiques et sociales parce que la

proximité géographique entre acteurs économiques facilite la communication et la diffusion des bonnes pratiques ;

- Présente des économies externes considérables, infrastructures et services d'appui (information, assistance technique, réparation, utilités publiques), disponibles immédiatement et vraisemblablement à un prix compétitif car elles peuvent être partagées ;

- Offre des centres de formation et R et D qui favorisent l'innovation au sein des entreprises et permet ainsi une mise à disposition rapide de compétences autrement dispersées et difficilement mobilisables ;

- Génère des effets d'agglomération qui se traduisent rapidement par l'intensification des flux d'investissements et par la structuration de l'espace sur la base d'une organisation industrielle et spatiale de synergie et de croisement des capitaux et des compétences ;

- Induit le développement rapide d'une nouvelle classe d'entrepreneurs au profit universitaire et s'appuyant sur la mobilisation des technologies nouvelles et de la R et D pour développer la compétitivité de leurs entreprises ;

- Contribue à la multinationalisation des activités des entreprises nationales et à la crédibilisation des économies nationales avec en retour le développement de partenariats stratégiques avec les grandes firmes du Nord déjà établie ;

- Facilite l'émergence d'entreprises leaders (champions économiques) et le développement d'une cohorte de managers et d'experts nationaux de qualité.

2-2 la politique de promotion des Zones d'activités industrielles intégrées (ZAI):

2-2-1- Définition opératoire de la ZAI : la typologie retenue:

Gardant ainsi en mémoire le fait que les activités à coefficient élevé de savoir peuvent être implantées dans des territoires divers, le défi pour notre Gouvernement devient alors la création de conditions favorables à la formation de ZAI dans des espaces intégrés et organisés et la modernisation des anciens pôles industriels. Notre stratégie de relance industrielle prendra appui sur l'existant et les réalisations industrielles des années 70 : les grands pôles et zones d'activités situés au niveau de régions à forte implantation industrielle sont requalifier ou à reconvertir pour les rendre conformes aux exigences de l'économie industrielle moderne ;

On compte actuellement 72 zones industrielles (dont 02 spécialisées) et 400 zones d'activités commerciales. Ce sont des espaces géographiques dédiés à l'activité économique qui ne

répondent à aucune des normes du cadre référentiel d'un cluster fonctionnel. Il s'agit plutôt de territoires congestionnés créés sans souci d'équilibre régional et d'exploitation des avantages territoriaux. Ces zones prises en l'état ne répondent pas aux besoins des entreprises et des investisseurs et à leur stratégie sectorielle de croissance. Leur utilité provient essentiellement du terrain qu'elles offrent à un moment de disponibilité limitée du foncier économique. Nous sommes loin des éléments qualitatifs que sont les relations de complémentarité et de coopération de création d'économies externes. Ce sont des espaces d'entreposage des entreprises qui ont besoin d'une réhabilitation systématique pour en faire des parcs offrant un ensemble cohérent de services et disposant des économies externes nécessaires et d'un potentiel de complémentarité entre les entreprises. Elles ne peuvent servir actuellement pour le lancement d'une stratégie spatial de redéploiement industriel ;

Une évaluation précise de tous ces actifs dans le cadre d'une vision nationale du développement est à réaliser afin d'identifier les espaces à développer, à requalifier ou à reconvertir. Ce travail d'ajustement doit prendre en compte des objectifs attendus d'une zone d'activité intégrée. Il s'agit de créer des espaces de vie et d'interaction sociale ancrés dans leur territoire géographique, contribuant au développement économique de leur environnement (bassins d'emplois, offre de qualification et de compétences, recherche, économie de réseau, sous traitance, formation, ...). La finalité est de faire naître des systèmes productifs locaux qui sont de véritables foyers de vie économique et sociale favorisant puissamment le dynamisme entrepreneurial (transport, restauration/Hôtellerie, télécommunications, services publics, qualité de la vie sur site)

On peut considérer plusieurs types de zones d'activités intégrées industrielles. Nous en retenons quatre :

- les villes et territoires qui, du fait de la concentration de bonnes conditions d'infrastructures, d'utilités publiques fiables, abritent des activités industrielles diverses dispersées ou rassemblées dans des zones industrielles spécialisées. Les ZAI demanderont une amélioration du cadre d'activités des entreprises et la mise en place de services d'appui performants (information, promotion, utilités publiques, services administratifs fiables, formation de bonne qualité, centre de R et D d'excellence). Ce seront des zones polyvalentes où la synergie, l'interaction des entreprises et les économies externes constituent des facteurs de croissance et de compétitivité ;
- des zones spécialisées où se concentrent les entreprises dont les activités se réalisent dans des domaines de transformation de matière première commune ou d'exportation ; dans ce

cas, les économies externes sont très fortes. Ce peut être des zones répondant à des besoins spécifiques au territoire ;

- des zones spécialisées dans des activités de haute technologie, des technopôles. Ce sont des zones qui peuvent être spécialisées ou qui sont aménagées à proximité de ville à concentration industrielle polyvalente mais où existe une haute densité de centres de formation et de recherche ;
- des parcs spécialisés dans les services : on peut considérer deux types de zones : des plates formes logistiques qu'ils mettent à la disposition des entreprises de distribution, des activités d'import-export, des zones de développement touristique.
- les zones d'activités intégrées doivent s'inscrire dans une stratégie globale pour contribuer à l'attractivité du territoire et à la création de richesses. Le parc d'activités ne doit pas être un outil économique isolé mais un des maillons dans la mise en œuvre d'une stratégie globale et cohérente d'attraction des investisseurs ;

2-2-2-L'identification des ZAI dans le cadre de la nouvelle politique industrielle :

Nous visons donc un double objectif stratégique : l'émergence d'une capacité industrielle efficiente qui s'inscrit dans le cadre d'un aménagement du territoire qui assure un développement équilibré de la nation. Le moyen pour ce faire est l'émergence de zones réunissant une masse critique de conditions de développement : infrastructures, centres de formation de ressources humaines expertes, centres de R et D. Il s'agit ainsi d'identifier des zones prioritaires qui peuvent permettre de répondre aux objectifs de création de haute valeur ajoutée et d'améliorer la compétitivité du système productif national. Compte tenu de l'analyse menée, l'identification de ces zones prioritaires dans notre pays tiendra compte de :

- l'existence d'une industrie largement publique certes, mais opérant dans des domaines d'activités industrielles complexes, disposant de ressources humaines rompues au fait industriel, d'une expertise technique et d'une expérience de gestion qui demandent simplement une réhabilitation et un redéploiement nouveau ;
- l'existence de zones de concentration des activités industrielles profitant d'économies externes et la nécessité d'assurer une densité critique du tissu de la PME pour permettre des interactions rapides et au moindre coût ;

- l'émergence d'activités industrielles de forte valeur ajoutée ayant vocation d'exportation dans des domaines où notre pays dispose d'avantages absolus ou est en mesure d'être compétitif sur les marchés extérieurs
- l'émergence et le développement rapide d'une capacité opérationnelle d'appropriation des nouvelles technologies de l'information et un système d'innovation de proximité qui sert l'entreprise nationale ;
- la nécessité d'implantation de l'investissement direct étranger apporté par des STN- dans le cadre de partenariat ou d'investissement green field- et/ou des PME étrangères servant de plates formes à effets d'entraînement pour les PME nationales.

Ces principes étant posés et les objectifs précisés, une analyse multicritères a été menée pour déterminer quels sont les territoires qui peuvent être ainsi constitués en ZAI. L'analyse a été menée selon une démarche de sélection progressive partant, notamment, de l'examen du stock d'entreprises industrielles existant qu'offrent les différentes Wilayas du pays ;

La répartition des établissements à travers le territoire national révèle une grande asymétrie. Cinq Wilayas sur les quarante huit (soit 10%) attirent près de la moitié des établissements manufacturiers dans le pays. Alger, Oran, Tizi-Ouzou, Blida, Setif, Constantine et Béjaia sont les régions qui concentrent le plus grand nombre d'unités industrielles³. A l'autre extrémité de la distribution, 33 Wilayas (soit les 2/3 des Wilayas) abritent le quart du total des entreprises. La distribution est quasiment similaire si on se réfère à l'ensemble des entreprises (industrielles et autres), ce qui montre que cette asymétrie a un caractère structurel ;

Un classement des différentes Wilayas selon leur niveau d'attractivité a été effectué en utilisant un indice synthétique composé de sous critères pondérés : niveau de concentration des entreprises d'un poids égal à 0.5, disponibilité des infrastructures d'un poids de 0.2, la proximité d'établissements universitaires et d'unités de recherche d'un poids de 0.2 et la qualité des services collectifs d'un coefficient égal à 0.1. Les villes qui apparaissent les plus compétitives au regard de ces critères sont : Alger, Annaba, Béjaia, Blida, Constantine, Jijel, Oran, Setif, Sidi Bel Abbes, Skikda, Tizi-Ouzou, Tlemcen.⁴

Il faut rappeler que l'objectif stratégique est la création de zones de développement industriel appelées à :

³ Rapport ministère de l'industrie et la promotion de l'investissement.2008

⁴ Rapport ministère de la PME/PMI 2006.

- faire émerger des pôles (ou parc technologiques) dédiés à différents créneaux industriels et technologiques spontanément ou sous l'impulsion de l'Etat, on doit donc retrouver un potentiel d'attraction des investissements étrangers et sinon l'existence de réseaux, du moins la possibilité des clusters se former pour profiter des économies externes ;
- favoriser l'émergence d'entreprises nouvelles innovantes qui peuvent ainsi dans le cadre des clusters pouvoir assurer la diffusion de l'innovation ;
- rayonner sur un environnement régional large voire national ;
- être des centres de compétitivité élevée sur le marché national et d'exportation vers les marchés internationaux.

Dans la pratique, il s'agit de zones qui présentent des éléments de synergie suffisants pour assurer l'émergence d'économies externes pour les entreprises déjà implantées ou qui ont l'intention de s'y implanter. Ils doivent offrir les quatre éléments qui permettent l'émergence d'un pôle de croissance : un potentiel de rendement croissant, des infrastructures développées (port, aéroport, routes), des services de transport et d'utilités publiques disponibles et une demande locale importante. Ce sont des conditions d'installation d'entreprises étrangères recherchant des partenariats qui assurent la croissance de leurs activités. Ils doivent par ailleurs offrir une demande (locale ou nationale/internationale) importante pour permettre aux économies d'échelles de jouer. Parallèlement, la nécessité de développement de technologies de haute valeur ajoutée et la diffusion des nouvelles technologies de l'information appelant le développement ou la création (green field) de zones spécialisées et de technopôles. Enfin, certaines zones, de par leur vocation, et leur situation, seront appelées à être des zones spécialisées dans un type d'activité donnée.

La prise en compte de ces exigences amène à une sélection plus restrictive. Sur cette base les zones suivantes ont été retenues à titre prioritaire :

- **zones d'activités polyvalentes** :

- a- Alger ;
- b- Oran-Mostaganem ;
- c- Setif-Bordj-Bou-Arredj ;
- d- Ghardaia-Hassi R'Mel ;
- e- Annaba ;
- f- Blida-Boumerdès-Tizi-Ouzou.

- **technopôles** :

- g- Alger (Sidi Abdellah) ;
- h- Béjaia ;

i- Sidi Bel Abbès.

- **zones spécialisées** :

j- Arzew ;

k- Hassi Messaoud ;

l- Skikda ;

m- Oran.

Il est évident que le développement de la nation ne sera pas concentré sur ces seuls pôles. Le développement industriel se réalise sur toutes les parties du territoire. Il reste également évident que certaines régions de l'Algérie peuvent se spécialiser avec un très grand succès dans d'autres secteurs où elles présentent les avantages comparatifs par rapport à d'autres régions de la nation : le tourisme, la pêche, l'agriculture.

En tout état de cause, l'idée demeure de créer une émulation entre les régions du pays pour le développement de toutes les ressources disponibles en sollicitant l'assistance de l'Etat ou autre. C'est dans cet ordre d'idées que peuvent alors être considérées comme des zones qui doivent entrer en compétition pour devenir plus tard des zones d'activités intégrées au titre de :

- **zones polyvalentes** :

a- Constantine-Skikda ;

b- Tlemcen-Ain Temouchent.

- **Technopôles** :

a- Batna ;

b- Chlef ;

c- Tlemcen ;

d- Constantine.

2-3-les politiques de mise en œuvre :

Les critères de base de la politique de déploiement spatial seront donc la liberté économique, la prise en compte des intentions des STN, la politique de promotion de l'investissement de l'Etat ;

En ce qui concerne la liberté économique, l'émergence et le développement de complexe/grappes ne doivent pas découler de la décision discrétionnaire ou purement volontariste ; le processus est déterminé par l'activité économique elle-même, le marché, les choix des entreprises, de l'organisation, l'activité et la taille de ces dernières ; une taille répondant à des considérations économiques. L'investisseur choisira d'aller dans la zone qui lui semble

économiquement la meilleure pour ses affaires et le développement de son entreprise et ainsi profiter comme nous l'avons décrit plus haut, des chaînes de valeur verticale et horizontale. Sous la pression de la compétition et de l'évolution du contexte économique (national et international), les entreprises peuvent réagir à une plus grande intégration économique en se délocalisant et ce, quelque soit leur spécialisation industrielle ou leur taille. Elles peuvent toujours modifier la composition optimale des activités pour aller vers une valeur ajoutée plus élevée en fonction des avantages comparés offerts sur le plan territorial. Mais dans tous les cas de figure, le choix de localisation revient aux entreprises. Les caractéristiques de stratégie et de comportement des firmes étant déterminées et prises en compte dans les économies des régions, la politique du Gouvernement demeure essentiellement une action d'appui et de promotion. La ZAI⁵ doit ainsi être ouverte aux doléances exprimées par les acteurs et les autorités territoriales, à côté certainement des autorités nationales, doivent mener une politique d'animation économique du territoire ;

La création des zones d'activités intégrées considérées notamment dans cette optique de promotion de complexe intégré d'entreprises devra tenir compte des stratégies des STN dans la mesure où celles-ci peuvent être un catalyseur important pour le développement de PME ou de grandes entreprises nationales, de développement des technologies et de ressources humaines expertes. Sur ce plan, le défi est réel et énorme face à la puissance de notre partenaire principal et qui est l'économie européenne dont l'avantage stratégique est la grande taille et la maîtrise de la technologie. L'analyse ci-dessus a clairement montré que la libéralisation du commerce et du régime des investissements accroît les échanges intra industries et l'intégration internationale ; cette intégration étant peçue comme un événement positif. Elle accroît et influe sur la composition des activités à haute valeur ajoutée. Elle peut changer la taille des industries Algériennes et augmenter la vitalité des entreprises et la composante des activités à haute valeur ajoutée au sein de ces industries.

De ce point de vue, la STN peut être un agent décisif pour le développement industriel. Mais l'entreprise transnationale recherchera, comme toute entreprise, l'implantation qui lui permet de bénéficier d'économies externes et de conditions institutionnelles favorables. Elle optera donc pour l'installation dans un pays et dans des régions précises de ce pays en fonction de ses propres objectifs de développement. Ces objectifs seront retenus comme un critère dans nos politiques de déploiement industriel. Le « trade off » est pour nous de considérer les effets qu'entraîne la STN du point de vue des projets d'échange inter industriel et donc l'effet sur nos entreprises, pour la STN de considérer la nature et la qualité des économies (ou des déséconomies) d'échelles dans l'espace territorial qui lui est offert.

⁵ ZAI : Zone d'activité intégrée

En ce qui concerne l'intervention de l'Etat, celle-ci s'intègre dans une politique globale de promotion de l'investissement dont le but est de créer les conditions favorables pour une attractivité des IDE et le développement de l'investissement national. Sur le plan du déploiement spatial, l'Etat jouera un rôle actif et apportera une aide concrète qui tiendra évidemment compte de la nécessité de l'efficience économique (croissance économique et investissement) et de l'équilibre régional (solidarité nationale). Ces deux éléments déterminent certainement son comportement et la mobilisation des moyens pour dresser la carte de redéploiement spatial. Il établit un programme précis de réactivation des zones de croissance existantes mais négligées ou de promotion et de développement de nouvelles ZAI.

Cette programmation établie et les zones potentielles arrêtées, chaque autorité locale aura sa responsabilité de la promotion et du développement puisque le parc est un instrument de développement du territoire et de la région. Dans ce cas, le rôle de l'Etat sera celui de l'encouragement mais aussi de la création et de la mise en compétition des territoires. Il devra forcément opérer des arbitrages. Cela se fera en fonction de chaque cas et de la nature des activités considérées comme prioritaires. En tout état de cause, l'Etat interviendra pour rationaliser les demandes de soutien public provenant de régions concurrentes en tenant compte de sa propre stratégie de maximisation du bien être collectif et d'orientation à long terme, et dans une optique d'intégration de l'économie nationale dans les grands marchés sous-régionaux ;

D'une manière plus concrète, le Gouvernement pourrait considérer, que son rôle est d'aider les régions à améliorer le cadre d'émergence et de développement de complexes/grappes d'entreprises (locales) qu'il estime prioritaires et utiles pour le développement de l'ensemble économique national. Dans ce cas, il aura à intervenir directement dans la facilitation et la promotion des grappes industrielles qui peuvent demander un appui lourd. Cette intervention elle-même sera différente des pratiques traditionnelles. Elle ira vers des modalités d'investissements novatrices et demandera une administration ayant un comportement différent fait de compétence et d'efficacité pour mettre en œuvre ces programmes. Les procédures nécessiteront une autre façon de faire et un savoir-faire de management public exigeant ;

Dans tous les cas de figure, le développement des zones d'activités intégrées se présente comme une opportunité de rationalisation de l'intervention de l'Etat. Les industries sont des procédés de fabrication organisés dans des locaux préparés, l'industrialisation est un processus complexe qui demande une approche globale et multiforme :

La pratique économique a montré que les stimulants fiscaux (dégrèvement d'impôts et subventions) ciblés sur des entreprises industrielles ne donnent pas toujours les résultats souhaités.

Inscrire des encouragements fiscaux ou de nature monétaire dans le cadre d'une option sectorielle et du développement d'une région à fort effet de croissance en fait des instruments de développement significatif : ils permettent l'attraction de out un éventail d'entreprise à forte intensité technologique ;

La politique Gouvernementale peut favoriser les migrations de main d'œuvre et de compétences. La politique de l'Etat devrait également promouvoir la mobilité inverse des compétences hautement qualifiées spécialisées, en attirant en premier lieu la diaspora scientifique, technique et économique Algérienne établie en Europe ou en Amérique du Nord.

Il peut également affranchir les secteurs à coefficient élevé de connaissances des contraintes réglementaires. Le plus important encore est le renforcement du lien entre la recherche universitaire, les centres d'excellence et la performance d'une région sur le plan de l'innovation.

Il reste que les domaines où l'apport de l'Etat est le plus décisif sera celui des infrastructures, des télécommunications et des transports, de la formation, de la disponibilité des services publics et d'autres infrastructures sociales satisfaisantes (école, hôpitaux, logement...), ces cadres de travail de vie constituent des instruments puissants d'attraction et de pérennité de l'activité industrielle.

2-3-1Le cadre institutionnel de gestion des zones d'activités intégrées

Il est nécessaire de créer des entités spécifiques dans le but de promouvoir et de développer les zones prioritaires d'activités industrielles intégrées : les Diredtions de l'économie, de la technologie et de l'environnement (DETE).

1- la direction de l'Economie aura près d'elle un Conseil d'orientation constitué des Walis de la zone, des Présidents des chambres de commerce et de l'industrie, des Présidents des chambres de l'agriculture, des Présidents des Universités et des Directeurs des centres de recherche, des représentants locaux de la banque centrale, les Directeurs des représentants locales des Ministères Economiques et de l'Aménagements du Territoire et de l'Environnement.

2- La Direction de l'Economie sera chargée en particulier de promouvoir le développement des zones de développement prioritaire, les pôles de compétitivité, des technopoles. Elle disposera du Centre régional de l'innovation (agence nationale de l'innovation industrielle) et de développement de la technologie, d'une unité régionale d'intelligence économique : elle supervisera d'un centre régional de l'aménagement du territoire. Elle aura un lien direct avec la représentation de l'ANDI.

Les responsabilités de la Direction couvriront quatre domaines :

- la préparation et l'aménagement de l'espace de la zone : la connaissance de l'environnement éco géographique de la région, la mise en place d'une capacité d'intelligence régionale, la planification et l'orientation la création et la promotion de l'entreprise industrielle et commerciale, l'aménagement du territoire, la préservation de l'environnement, le renforcement des relations universités, centres de recherche et laboratoires et les entreprises , le redéploiement des programmes de formation à vocation professionnelle, à tous les niveaux, vers les besoins de développement industrielle de la zone, la mise sur pied d'une veille environnementale, la réalisation d'études économiques et sociales ;
- la préparation de l'environnement d'affaire au sein de la zone : rationalisation du réseau bancaire, promotion de l'installation de banques internationales, développement de fonds d'investissement, promotion d'un marché du foncier, organisation de branches locales du fonds de garantie pour les PME, promotion d'associations professionnelles, fera d'affaires ;
- la promotion de l'entreprise : assistance aux entreprises pour leur développement ou leur reconversion, privatisation, promotion de l'investissement, mise à niveau des PME, conseil en organisation et pour la conduite du changement, promotion des actions d'innovation, développement technologique, opération de fusion entre entreprise, la promotion de l'investissement, mise en réseau inter-industriel des entreprises, promotion des activités de recherche développement, sécurité et normalisation, qualification des ressources humaines, appui et facilitation aux entreprises pour l'obtention de financement, étude et proposition des besoins de subvention ;
- l'élaboration des politiques d'aide directe aux entreprises pour leur proposition au Gouvernement : fiscalité, douanes, subventions aux d'intérêts, subventions spécifiques de développement de technologie et de l'innovation, appui aux exportations, financement de programme de recherche-développement. Elle proposera au Gouvernement toutes les mesures réglementaires utiles.

3- une nouvelle approche du déploiement spatial par les zones intégrées du

Développement industriel (ZIDI):

La compétitivité n'est plus liée à l'effort d'investissement matériel mais se détermine surtout par les technologies utilisées et l'innovation produite. Aussi, la plupart des pays se sont lancés dans des politiques industrielles et ont mis en place des formes d'organisation industrielle qui incitent leurs entreprises à passer à un stade de haute technologie et d'innovation et à développer des coopérations et des réseaux permettant de bénéficier d'effets externes favorables à

leur compétitivité. Ceci est vrai pour les pays avancés sur le plan industriel, mais aussi pour les pays à plus faible niveau de développement.

La présentation des formes de déploiement spatiale retenues par certains pays a permis de distinguer plusieurs modes d'organisation spatiale de l'industrie souvent liées à la phase de développement industriel du pays :

- La zone industrielle intégrée qui peut être polyvalente ou spécialisée et qui peut procéder soit d'une approche volontariste comme ce fut le cas de la chine, ou relever de la recherche d'une mutualisation source d'économies externes comme dans le cas des districts italiens.
- La technopole, polyvalente ou spécialisé, leur objectif est la valorisation de la recherche.
- Les pôles de compétitivité qui sont une réponse de certains pays développés à leur perte de compétitivité et à la délocalisation de leurs industries vers les pays émergents ou d'autres pays de l'intérieur de l'Europe bien plus favorables pour l'activité industrielle par leurs couts compétitifs.

Pour le cas de l'Algérie, il ne faut pas oublier que notre économie et notre industrie se présentent dans une situation de structuration donnée, résultat de son passé, et se positionnent par rapport à une situation donnée des marchés nationaux et internationaux, il n'est donc pas possible d'emprunter les options faites par d'autres pays européens ou émergents.

Le fait est que, dans chaque pays, l'objectif et l'organisation diffèrent au delà des vocables utilisés. Les concepts et les pratiques se réalisent dans des conditions historiques différentes. Les choix des formes d'organisation spatiale (zone de développement industriel, district industriel, technopole) correspondent à l'histoire de pays qui les ont développés.

L'Algérie, et à la différence d'autres pays émergents, est au stade où il s'agit de faire reprendre le processus d'industrialisation. L'objectif est la régénération et le développement des activités industrielles.

Le choix des zones industrielles doit avoir donc pour but de réunir les conditions de redémarrage de l'activité industrielle pour des industries qui n'ont pas d'interaction mutuelle et qui ne disposent pas des externalités qui leur permettent de trouver les moyens de développement.

3-1-les zones intégrées de développement :

Ce qui est recherché à travers le déploiement spatial est la nécessité de mettre les entreprises industrielles nationales dans les conditions de compétitivité qui ne peuvent être que celles fixés par

le marché international. Elles ne peuvent atteindre ces standards de performance qu'en adaptant des formes d'organisation adaptées, en tissant des réseaux de coopération et en produisant de l'innovation même si celle-ci est souvent incrémentale.⁶

Les objectifs recherchés d'un tel redéploiement sont :

- Repérer les bassins industriels et potentiels qu'il convient de redynamiser et de développer.
- prendre appui sur les avantages qu'offrent les différents espaces pour promouvoir et mettre en place des mécanismes d'interconnexion entre entreprise.
- organiser le cadre institutionnel de mobilisation et d'animation pour faire vivre et perpétuer ces mécanismes.

Ainsi, la zone de développement industriel est un espace géographique de concentration d'une population d'entreprises actives. C'est un espace de grappe (Clusters) d'entreprise pouvant avoir des activités diversifiées ou spécialisées opérant dans des filières industrielles technologiquement proche, tirant avantage du potentiel d'attractivité et des externalités que présente le territoire. Elles mettront en œuvre des stratégies pour tirer d'avantage des synergies qui se développeront à partir de l'accès (eau, électricité, gaz, téléphone..), de la proximité d'universités et des écoles de management.

Cela suppose un volontarisme clairement définie pour la promotion de ces ZIDI.

On distingue deux formes de Zones :

3-1-1-La zone intégrée de développement industriel polyvalent :

La dynamique historique a permis à des espaces économiques du pays de connaître une concentration significative d'activités industrielles accompagnée par un développement des infrastructures, autour de certaines grandes villes. Il s'agit pour ces zones simplement d'intervenir dans le but d'assurer une densification par la mise en réseau d'entreprises, d'université et de centres de formation qualifiée. Le but est ainsi de créer les conditions d'un développement endogène de ces zones et de les ériger en pôles de création de valeur ajoutée, de croissance, d'emplois et d'exportation vers d'autres zones ou vers des marchés étrangers. au sein de ces zones, existent des zones industrielles ou des zones d'activités commerciales qu'il faudra dynamiser pour les faire évoluer de simple espaces d'entrepôt à des espaces de réseaux et de dynamique de

⁶ Ministère des industries et la promotion de l'investissement. Le schéma directeur du déploiement spatiale industriel Mars 2009

développement. Les ZI et les ZAC réhabilités serviront de leviers pour le développement de la zone de développement intégrée.

3-1-2-La zone intégrée de développement industriel spécialisé :

Sont concentrées des entreprises dans des activités spécifiques (hydrocarbures, mines, sidérurgie). Ces zones peuvent répondre à des besoins spécifiques de l'espace économique et où les économies externes sont très fortes et peuvent être internalisées là encore par une dynamique de réseaux et de connections.

3-2-les ZIDI et les zones industrielles et d'activité :

Il est importante de préciser que les zones intégrées de développement industriel (ZIDI), ne viennent ni en substitution ni encore moins en exclusion de l'existant et notamment des zones industrielles ou d'activités. Ce qui distingue les zones intégrées de développement industriel est leur objectif attendu de mettre à profit la concentration spatiale des entreprises dans un espace attractif, dans le but de réunir l'ensemble des conditions de redémarrage de l'activité industrielle sur une base de compétitivité et d'efficacité productive au sein de la zone.

3-2-1 -La création de nouvelles zones industrielles pour répondre à la demande foncière :

La disponibilité foncière est une condition première à la relance et au développement de l'industrie. Celle peut provenir de plusieurs sources :

- la réaffectation des superficies attribuées mais non occupées.
- réaffectation des Zone industriels non encore attribuées.
- l'affectation des actifs résiduels et excédentaires provenant de la dissolution et des opérations de privatisation partenariat des entreprises publiques.

3-2-2 La zone intégrée de développement industriel un tremplin vers les Technopoles :

Certaines zones, abritent une ou plusieurs entreprises de grande envergure opérant dans une activité précise, comme le cas de Béjaia, secteur agroalimentaire, autour de laquelle se sont développées des capacités de formation et de recherche. Il est possible de considérer que la zone d'implantation a une vocation de technopole dans l'activité considérée.

Le technopole est ainsi une tentative plus limitée d'aller vers une spécialisation et un développement de la haute technologie ciblée il s'agit dans le cas de la promotion d'un technopole,

d'organiser autour de l'activité industrielle de haute valeur ajoutée une capacité de recherche développement solide dans l'activité concernée d'attirer des entreprises innovantes.

4- Le technopole ou parc technologique :

Le technopôle regroupe des entreprises développant des activités à haut contenu technologique, des instituts de recherche et des institutions financières spécialisées dans le capital-risque. On le désigne également par parc scientifique et technologique ou encore Technoparc.

Un technopole implique une forme de politique technologique à dimension immobilière, orientée vers la création d'un regroupement géographique d'entreprises et d'institutions appartenant au domaine de la haute technologie ; ils peuvent aller de la cité à forte concentration de savoir et de technologie créatrice d'activité, au petit centre incubateur ou à des parcs scientifiques implantés en zone urbaine. Ainsi, les technopoles sont des lieux privilégiés, choisis et délimités, entièrement conçus et gérés en fonction des besoins des entreprises impliquées dans la recherche et le développement. Le parc est organisé et géré de telle manière à favoriser une synergie porteuse d'innovation.

L'objectif principal du technopôle est de développer la relation recherche-industrie, la présence sur un même espace de chercheurs et d'industriels permettant des synergies et des partenariats. Il s'agit de favoriser la valorisation et la commercialisation des résultats de la recherche universitaire. On opère ainsi un glissement de la zone intégrée à vocation de développement industriel vers une zone organisée pour la recherche développement et la valorisation des résultats de cette dernière. Dans les technopoles, l'objectif recherché n'est pas la relance industrielle par l'intégration, mais le développement de l'innovation et des unités de recherche et développement.

Les expériences de technopoles dans le monde diffèrent par leur approche et leur objectif. On peut distinguer deux catégories de Technoparc : des parcs polyvalents, dont l'objectif est la valorisation de la recherche-développement et l'intensification de l'innovation et des parcs plus spécialisés.

Comme exemple de parcs à vocation de valorisation de la recherche développement et d'intensification de l'innovation, nous citerons le parc technologique du Québec métropolitain (PTQM), et les clusters technologiques de Chine.

Ces parcs ont permis de mettre en œuvre une symbiose vertueuse. Les firmes étrangères, installées pour bénéficier des bas coûts de main-d'œuvre, en entretenant différents réseaux sur le

parc, vont progressivement améliorer les méthodes de production et la productivité des entreprises locales. La capacité des firmes locales à capter les marchés ouverts par les firmes multinationales et à gérer le développement de connaissances inter organisationnelles a conduit progressivement à des effets d'entraînement technologique. Des firmes locales ont ainsi souvent pris le relais des IDE, à partir de l'assemblage des composants importés, en intégrant différentes phases de production et d'activités connexes jusqu'à entreprendre une véritable activité de R et D.

Parmi les technopoles spécialisés, nous citerons deux expériences Maghrébines : le technopole de Casablanca et celui, Tunisien, d'El Ghazala, dans les deux cas, l'adossement à de grandes villes a été un facteur de développement rapide.

Les acteurs du pôle sont de trois sortes :

- les acteurs institutionnels : l'Etat, véritable chef d'orchestre dans l'initiative, la réalisation et le pilotage du projet de technopole ; les administrations centrales concernées ; les Collectivités Locales pour ce qui est de la facilitation des opérations liées à l'acte d'investir notamment celles concernant le foncier
- les acteurs liés à la recherche développement : le Ministère de la Recherche Scientifique , de la Technologie et du Développement des compétences, les universités, les centres de R et D, la pépinière d'entreprises, les services d'appui (conseils, logistique etc) ;
- les entreprises concernées : les PMI/PME Tunisiennes, les grandes entreprises nationales (publiques et privées), les sociétés transnationales (TN) dans le cadre des IDE.

La gestion du technopole est assurée par un EPIC. L'Etat finance entièrement le technopôle, foncier et bâtiments compris. Le reste du financement provient généralement des prêts et des aides internationaux (banque mondiale notamment). Malgré la réussite du technopôle, le financement des projets d'innovation demeure un problème sérieux, les institutions financières hésitant à accompagner les projets nouveaux et à risque. Les mesures incitatives sont celles prévues par le code des investissements qui, en plus des incitations fiscales communes, accordent des avantages aux projets relevant du domaine de l'innovation dans les technologies de l'information et de la communication.

5-Les pôles de compétitivités :

Trois expériences ont été abondamment présentées et discutées : l'expérience française des pôles de compétitivité, l'expérience Coréenne des zones d'économie libre et l'expérience Chinoise des Clusters scientifico-industriels.

La France a mis en place une stratégie audacieuse fondée sur « l'économie de la connaissance » déployée sur le plan territorial.

Partant du principe que l'industrie constitue le moteur du développement par sa contribution à la productivité globale des facteurs et par l'effet d'entraînement qu'elle exerce sur l'ensemble de l'économie, la France a mis en place une stratégie audacieuse fondée sur « l'économie de la connaissance » déployée sur le plan territorial.

Une nouvelle politique de déploiement territorial de l'industrie a été lancée en 2002, axée sur le développement de « pôles de compétitivité ». L'objectif est de baser la performance Française sur des espaces innovants qui sont appelés à rayonner sur l'espace Européen, voire mondial. La stratégie de création de pôles de compétitivité consiste à favoriser le développement et la concentration des synergies, dans une même zone géographique et dans une même dominante sectorielle, entre des moyens et des savoir-faire complémentaires, aux fins d'atteindre la taille critique permettant l'obtention d'avantages comparatifs dans la compétition internationale. Il s'agit de passer d'une politique territoriale de redistribution à une politique d'obtention d'avantages compétitifs en rapprochant sur un même site géographique des domaines de compétence convergents et de créer des synergies entre centres de recherche, universités et entreprises.

Si la responsabilité du pôle de compétitivité relève essentiellement du secteur privé, le rôle des autres acteurs demeure également déterminant pour la réussite de l'opération globale, à savoir l'Etat et les politiques publiques de développement et de soutien, les Collectivités Locales, les comités mixtes d'accompagnement, les instituts de recherche publics ou privés, les universités, les fonds de développement.

On retrouve le même type de préoccupation derrière la mise en place des zones d'économie libre en république de Corée. Ces dernières ont été conçues dans le but précis de relancer la croissance de l'économie qui a accusé, vers la fin des années 90., un ralentissement accompagné d'un retard dans les activités de haute technologie, et d'une faible compétitivité du secteur tertiaire. La relance va donc se faire à travers une modernisation du secteur manufacturier et une promotion des secteurs industriels de haute technologie et des services. Le Gouvernement choisit de le faire dans le cadre de zones spécifiques : Icheon, Busan et Gwangyang, qui ont été organisées pour parvenir à une grande productivité mais aussi pour être un cadre de vie de qualité.

Les Clusters scientifique-industriels Chinois se caractérisent aujourd'hui par la concentration d'activités scientifiques domestiques en liaison avec des activités à forte intensité technologique. Ils favorisent la localisation de firmes étrangères avec leur centre de R et D ainsi que la création de réseaux locaux d'apprentissage et d'innovation.

Conclusion

Dans tous les cas de figure, les pouvoirs publics sont appelés à jouer un rôle critique d'impulsion et de soutien à l'émergence de ce zones, à leur consolidation et à leur développement. Les zones retenues doivent présenter au niveau national des potentialités et des perspectives suffisantes pour atteindre une taille critique, une renommée et une visibilité au plan national et international et de constituer une capacité de polarisation en termes d'attractivité des investissements nationaux et étrangers.

On peut cependant établir une typologie de référence :

- dans les pays en situation de relance et de développement des activités industrielles, la zone industrielle est le choix indiqué ; il s'agit d'identifier les zones de concentration et de potentiel industriel et de le mettre en condition de dynamique de développement industriel. C'était le cas de la Chine des années 80, c'est le cas de l'Algérie d'aujourd'hui.
- dans le cas d'un objectif de développement ciblé ou de développement basé sur la haute technologie, le technopôle permet de mobiliser les moyens nécessaires pour promouvoir les activités souhaitées.
- dans le cas de pays industrialisé avancé qui se trouve en perte de compétitivité sur la plan mondial, le pôle de compétitivité peut-être l'organisation nécessaire pour assurer le redéploiement industriel et la convergence vers la frontière technologique.

Conclusion de la première partie

Un des éléments essentiels de l'efficacité d'une politique est la prévisibilité. Considéré du point de vue macro économique, l'élément le plus tangible de la prévisibilité est la stabilité du cadre institutionnel chargé de la mise en œuvre des politiques. Sur ce plan, nous pensons qu'un cadre stratégique organisé et stable est une condition nécessaire mais non suffisante pour une mise en œuvre effective des politiques. La capacité de gestion des administrations économiques est critique de ce point de vue.

Cependant, la faiblesse de l'administration ne doit pas être vue comme un obstacle infranchissable à la mise en œuvre de cette politique. Bien que la dimension historique et culturelle ne soit pas totalement absente, des efforts doivent être faits par les administrations en charge de la mise en place des politiques de localisation et de création de zones à même de répondre aux besoins des opérateurs économiques.

Il est ainsi nécessaire de créer les conditions d'émergence d'un cadre de gestion efficient, le développement d'une masse critique d'instruments et méthodes d'analyse et de prise de décision.

L'émergence de comportements d'efficacité et la mobilisation des experts pour analyser, évaluer, formuler les stratégies et politiques est une affaire de toutes les institutions publiques autour d'un programme d'ensemble et une coordination à mettre en œuvre.

Il est clair que nous avons besoin de la concertation entre les différentes parties prenantes à la réalisation des objectifs à même de répondre aux besoins exprimés des citoyens notamment en termes d'emplois et d'amélioration du cadre de vie.

Ainsi, tous les partenaires sociaux (experts, pouvoirs publics, entreprise, syndicats..), doivent s'unir autour d'un objectif stratégique qui consiste non seulement à mettre un frein à la désindustrialisation mais à proposer un plan de relance pour l'industrie Algérienne.

Deuxième Partie

Etude de cas:

*Les Entreprises et le Foncier économique au niveau de la
commune de Béjaia*

Introduction à la deuxième partie :

Dans cette partie, nous allons essayer d'apporter des réponses à notre problématique à travers une étude empirique qui concernera la commune de Béjaïa.

Cette partie s'appuie essentiellement sur un travail de terrain qui concerne essentiellement la collecte de données statistiques auprès des organismes d'État, et l'enquête par questionnaire et entretien au niveau des entreprises industrielles situées sur le territoire de la commune de Béjaïa.

Pour développer ces éléments, énumérés ci-dessus, nous avons scindé cette deuxième partie en trois chapitres.

Dans le quatrième chapitre nous allons nous intéresser au territoire d'étude, la wilaya de Béjaïa puis la commune de Béjaïa. Les potentialités et les caractéristiques des territoires seront mis en exergue.

Au deuxième cinquième de cette partie, nous allons présenter des données statistiques, arrêtées au 31 décembre 2009, relatives aux entreprises de la wilaya et commune de Bejaïa.

Dans le sixième et dernier chapitre, il s'agira pour nous de présenter les résultats de l'enquête de terrain menée auprès des entreprises de la commune de Bejaïa. Nous nous intéresserons à la problématique du foncier économique au niveau de Bejaïa et nous tenterons de répondre aux questions posées précédemment.

(

Chapitre 4 : Présentation de la Wilaya de Béjaia

Introduction:

Avant d'entamer la présentation des résultats de notre enquête, nous essayerons de faire une présentation de la wilaya de Bejaia ainsi que la commune de Béjaia, sur le plan géographique, structurel, et équipements de base.

Comme beaucoup de vieilles villes, Béjaia s'est développée d'une façon naturelle. Elle est devenue un pôle de rayonnement intellectuel et scientifique au point de devenir la Mecque des savants et des intellectuels de la méditerranée.

1-Historique de la commune:

D'une superficie de 120,22 km² actuellement, Bejaia a été le théâtre de nombreuses civilisations où chacune d'elles lui donna un timbre et y forgea à tous ses savoirs qu'elle fut punique (Bejaia), Romaine, Vandale (Gour), Hammadides, El Mohas (1152, 1230), Hafsid (1228, 1285), Espagnole (Buggies), Turc (Médina), Français (Bougie).

Le premier corps municipal de la ville a été installé le 17 septembre 1854, par le commissaire civil du district de Bougie (nomination par Arrête du gouverneur général). Chef lieu de la wilaya depuis 1974, la ville s'est limitée avec les communes d'OUED GHIR, Tala Hamza, BOUKHLIFA, TOUDJA, ainsi avec la mer méditerranéenne. A une époque, elle était constituée de 21 quartiers, ensuite elle s'est développée en intégrant Ighil Aouazoug, Thizy, Ihaddaden, Tala Ou Ariane, quartier Sghir, Aamriou, Sidi Ahmed, et bien d'autres quartiers.

Par son port commercial, son port de pêche, son aéroport, sa gare routière, ainsi que par ses voies de communication, la ville de Bejaia a un rôle important dans l'économie de la région.

La ville offre un tourisme de montagne, balnéaire et culturel, la nature dotée de panoramas paradisiaques où sont implantées plusieurs cités historiques. La ville a la particularité de renfermer une zone humide (le lac MEZZAI), au centre urbain et s'ajoute le phare au cap carbone, classé parmi les plus hauts phares naturels au monde.

Les sites historiques: la commune de Béjaia dispose de plusieurs sites historiques, la Casbah, Bordj Moussa, porte Sarrasine, Bâb el Fouka, les remparts Hammadides, Fart Gouraya, la tour Doris, mosquée Sidi Soufi, Koubba sidi Touat, fart sidi AEK.

Sites touristiques naturels :

Montagne Gouraya 672m

- Pic des singes
- Cap BOUAK
- Si Bea DJEBILET
- ILES DES Pisants
- Les corniches
- Le phare
- La table d'orientation

Etablissements culturels :

Le musée (collection de peinture, pièce de monnaie, vertige historique)

- théâtre
- cinémathèque
- maison de culture
- Auberge internationale de jeunes

Plages :

SAKET 800m

- BOULIMAT 1200m
- TALA ILEF 600m
- OADAS 200m

La ville de Bejaia se distingue aussi par un long littoral où les eaux claires et chaudes de la grande bleue caressent les montagnes.

- Le parc de Gouraya chargé de la gestion de la faune et la flore de la région, selon une oralité 99 Saint et une sainte ont ce jour, dans la ville de Bejaia, ce qui la qualifia à une certaine époque de « petite Mecque»
- Casbah construite vers 1152 par les ALMACHDES, le site renferme la mosquée où Ibn KHALDOUNE enseigna.
- BABEL FOUKA, mesure 5,5 de haut et 11,2en large
- Bordj MOUSSA ; serait construit vers 16^{ième} siècle sur les vestiges
- Palais de l'étoile (HAMADITES, aujourd'hui musée



Tableau N° 08 : Pluviométrie enregistrée au niveau de la wilaya de Béjaia années 2007-2008

Mois	<u>2007</u>		<u>2008</u>	
	<i>Pluviométrie en mm</i>	<i>Jour de pluie</i>	<i>Pluviométrie en mm</i>	<i>Jour de pluie</i>
JANVIER	37	7	77	06
FEVRIER	114	6	77	05
MARS	265	13	37	04
AVRIL	310	19	67	08
MAI	77	9	77	05
JUIN	42	5	87	06
JUILLET	47	5	0	0
AOUT	0	0	11	03
SEPTEMBRE	0	0	0	0
OCTOBRE	0	0	0	0
NOVEMBRE	7	2	132	09
DECEMBRE	29	4	210	11
TOTAL	928	67	775	57

Source : centre de météorologie Aéroport de Bejaïa

2-Données démographiques est habitat :

Une analyse de données du RGPH daté du 11/07/1998, démontre ce qui suit :

- **2-1-1Habitat**
- 14165 constructions en population agglomérée
- 831 constructions en zone secondaire
- 937 constructions en zone éparses
- 24416 ménages
- 30820 logements dont 1255 soit 4% à usage professionnel
- 6018 logements inoccupés soit 19%
- 23547 logements occupés

2-2Démographie et emploi

- En 1998, La population totale était de 147.978 dont 72839 féminins soit un taux de 49,22, la population occupée était de 27 439 soit 18,54 % dont 536, (soit 0,3%) font de l'agriculture.
- En 2004, la commune comptait 169766 habitants, soit une densité de 1412 h/km², et 171.583 habitants en 2005, une population active de 60.054 habitants.

En 2006, la commune a enregistré 6262 naissances et 1140 décès, soit un taux de croissance démographique de 3.6%.

Au 31/12/2008, la population de la commune de Bejaïa s'est élevée à 177 460 habitants dont 87 320 femmes. Cette population est répartie en milieu urbain avec 165 426 habitants et 12 034 habitants au milieu rural, soit une densité de 1476 habitants/KM² qui représente la densité la plus forte des communes de la wilaya de Bejaïa. La population active, quant à elle, est estimée à 67 438H.

La population de la commune de Bejaïa est répartie comme suit :

- 175 641 H en agglomération chef lieu 98, 97%
- 454 H en zone secondaire 0,02%
- 1365 H en zone éparses 0,07%

Le parc de logements de la ville de Bejaia s'élève, fin 2008, à 34.526 logements dans lesquels sont réparties 177. 460 habitants, soit un taux d'occupation par logement de 5.13. (Ce chiffre était de 10002 logements pour 72669 habitants soit un taux d'occupation de 7,25 au RGPH 1977). Actuellement, les besoins de la commune en logements s'élèvent à 50.000 unités

3-Les infrastructures et les équipements de bases:

La commune de Bejaia dispose d'infrastructure de base satisfaisante à même d'impulser un réel essor économique et social à l'ensemble de la région et même des wilayas limitrophes.

Les activités du secteur des transports au niveau local sont diversifiées et réparties sur trois modes de transport : terrestre, aérien et maritime.

3-1 transports ferroviaires

La Wilaya de Bejaïa dispose d'une voie ferrée de 88 Km reliant BEJAIA à BENI MANSOUR dans un état de dégradation très avancé, et dispose de 09 gares avec 08 embranchements particuliers.

La faiblesse du trafic ferroviaire est due à la vétusté de la voie ferrée entraînant ainsi un allongement des temps de transport.

En plus du lancement de l'autorail reliant BEJAIA à ALGER lancé par Monsieur le Ministre des Transports le 26 Février 2009, la Wilaya de Bejaïa a bénéficié d'un projet d'étude APD et DCE de réhabilitation et de modernisation de la ligne Béni-Mansour / Bejaïa attribué par l'ANESRIF au groupement constitué par les trois (03) bureaux d'études : GETINSA (Espagne) Chef du file du groupement, SETIRAIL et SAETI (Algérie).

3-2-Le transport public de voyageurs

Le Transport routier de voyageurs est caractérisé par une meilleure assise en matière d'offre des moyens de transport.

Ce résultat est dû à l'investissement privé dans le secteur des transports terrestres et ce depuis l'année 1988 à ce jour.

La wilaya de Bejaïa est bien fournie en moyens de transport, néanmoins le professionnalisme et l'infrastructure d'accueil nécessaire n'ont pas suivi l'évolution de l'offre de transport, ce qui n'a pas manqué d'affecter la qualité de service.

A cet effet, 667 nouvelles autorisations d'exploitation de lignes ont été délivrées dont 577 au profit de nouveaux opérateurs et 90 dans le cadre de l'extension du parc.

le transport public de voyageurs est assuré essentiellement par des opérateurs privés qui sont au nombre de 2 442 totalisant un parc de 2 653 véhicules offrant une capacité de 59 335.

Tableau 09 : situation du transport des voyageurs:

Type de lignes	Nombre d'opérateurs			Nombre de Véhicules			Capacité Offertes		
	2008	2009	OBS	2008	2009	OBS	2008	2009	OBS
Lignes Inter-Wilaya	116	130	+12,06%	143	163	+ 13,98 %	5 640	6 302	+ 11,73 %
Lignes Intra-Wilaya	848	848	+ 00 %	919	935	+ 1,74 %	22 345	23 446	+ 04,92 %
Lignes Rurales	1 071	1 186	+ 10,73 %	1 123	1 245	+ 10,86 %	16 738	18 474	+ 10,37 %
Lignes Urbaines	280	278	- 0,71 %	304	310	+ 1,97 %	10 398	11 113	+ 06,87 %
TOTAL	2 315	2 442	+ 05,48 %	2 489	2 653	+ 06,58 %	55 121	59 335	+ 07,65 %

Source : direction du transport de la wilaya de Béjaïa.

Le Transport de marchandises par route est assuré majoritairement Par des opérateurs privés comme le montre le tableau ci-dessous :

Tableau N° 10 : le transport des marchandises à Bejaïa

	Nombre d'opérateurs				Nombre de Véhicules				Tonnage Utile			
	2008		2009		2008		2009		2008		2009	
	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public
TPCM	3410	154	3613	152	4688	742	5153	758	33840,47	7374,09	38982,55	7683,47
TPM	4017	3	4703	3	5015	52	6030	52	64519,33	936,50	7724439	939,50
S/TOTAL	7427	157	8316	155	9703	794	11183	810	98359,80	8310,59	116226,94	8622,97
TOTAL	7 584		8 471		10 497		11 993		106 670,38		124 849,91	

Source : direction du transport de la wilaya de Bejaïa.

3-3 le transport aérien

L'infrastructure aéroportuaire est constituée par une piste d'une longueur de 2400 M et d'une largeur de 45 M avec deux voies de circulation de 142 M sur 23 M l'une.

Pour l'année 2009, 3 245 mouvements d'avion ont été enregistrés à l'aéroport Abane Ramdane avec 113 024 entrées et 115 767 sorties de passagers.

Aéroport. (International B).

L'aéroport est un maillon du transport aérien. Il ne crée pas de trafic, ni de passagers, ni de fret, mais est indispensable à l'écoulement de celui-ci. Il doit donc toujours être adapté au niveau du trafic attendu pour un coût minimal dans des conditions satisfaisantes pour les usagers. L'aéroport de Béjaia se caractérise par :

- piste pour aéronef de type Boeing 727. 108 000 m² (2400 m² x 25 m²)
- parking pour 4 aéronefs
- aviation légère 3 postes
- aérogare 250 passagers/ jours
- aéroport actuellement fermé pour travaux sur la piste en 2005
- lignes internationales
- 73 377 passagers arrivés contre 70 275 en 2004 sont hausse du trafic de 3 102 passagers, les départs sont de 77 643 en 2005 contre 74 280 en 2004 sont une hausse de 3 363 (4%)
- Lignes intérieures 2005
26 955 arrivés et 25 480 départs.

a) Trafic Passagers (Durant l'année 2009) est comme suit :

- Trafic National Arrivée	: 28 619
- Trafic National Départ	: 28 438
- Trafic National Total	: 57 057
- Trafic International Arrivée	: 84 405
- Trafic International Départ	: 87 329
- Trafic International Total	: 171 734
- Trafic National et International	: 228 791

b) Mouvement Avion est comme suite

- Trafic National Arrivée	: 748
- Trafic National Départ	: 750
- Trafic National Total	: 1 498

- Trafic International Arrivée : 872
- Trafic International Départ : 875
- Trafic International Total : 1 747
- Trafic National et International : 3 254

Consistance du réseau routière de la commune :

RN = 29km en bon état

CW = 21,8km dont 19km en moyen état

CC = 289km dont 139km en mauvais état

Chemin de fer :

Une gare

10km de voie ferrée

140 628 voyageurs en 2005

139 478 voyageurs en 2004

3-4-Infrastructure maritime : constituée essentiellement de :

3-4-1-Port marchand

Les ports assurent l'interface entre le transport maritime proprement dit et les modes de transport terrestre (route, rail, barges et navires de collecte). Ils sont donc prévus pour organiser l'accueil des navires, le chargement/déchargement des marchandises et l'embarquement/débarquement des passagers, du point de vue physique et du point de vue administratif (police, douane et autres opérations de surveillance, contrôle, etc.).

Les services rendus par les ports sont le plus souvent des services intermédiaires aux activités productives et, plus rarement, des services finals aux consommateurs (sauf le cas du transport maritime de personnes, important en Algérie). Ceci a des conséquences sur la façon d'évaluer les avantages qu'on tire des infrastructures portuaires.

Ces services sont généralement des services internationaux, les marchandises entrant dans les ports nationaux provenant le plus souvent de ports étrangers et inversement. Les services rendus sont donc destinés aussi bien à des opérateurs nationaux qu'étrangers.

Le port de Béjaia dispose d'une capacité d'entreposage de 411 000 m2 DONT 17 500 m2 surface couverte.

- jetée de 3400 ML
- Quai 2730 ML
- plan d'eau 186 H
- 75ha, arrière port (céréales)

En cours de l'année 2009 il a été de nombre de 1400 navires qui ont accosté au port de Bejaia.

Marchandise :

Tableau11 : Trafic marchandise port de Béjaia année 2009

	Embarquées (tonnes)	Débarquées (tonnes)	Total (tonnes)
Hydrocarbures	7 768 089	1 122 455	8 890 544
Hors Hydrocarbures	220 751	6 733 975	6 954 726
TOTAL	7 988 840	7 856 330	15 845 720

Source : EPB

A signalé qu'une convention à été signé entre l'EPB et la SNCF pour le transport des conteneurs à destination de Bouira ce qui permettra au agent économique de disposer à leurs marchandises raisonnables et des coûts moindre, et Alger l'asphexy du port, vu le nombre de conteneur non sortis du port.

Tableau N° 12 : Trafic conteneurs au niveau du port de Béjaia

ANNEE	NOMBRE TCS	EVP
2007	65 886	99 211
2008	76 554	116 455
2009	96 680	151 246
Taux de croissance		
En EVP	16 %	

Source : EPB 2009

NB/ TCS = conteneurs

EVP = équivalent vingt pieds.

Santé et protection sociale :

La couverture sanitaire de la population de Bejaia est assurée par 2 Hôpitaux (417 lits) 2 polycliniques, 3 centres de santé officine (CASNOS) et deux cliniques privées et une maternité.

7 chirurgiens dans les hôpitaux, 62 spécialiste et 30 médecins généraliste sont installés (cabinar).

3-4-2- Port de pêche

La flottille immatriculée de la commune de Bejaia (port de pêche) s'élève à 221 embarcations en 2008, contre 215 en 2006, 208 en 2005 et 189 en 2004.

Tableau N°13 Etat des embarcations de pêches au niveau de la wilaya de Béjaia

Flottille	2005	2006	2008
Chalutiers	11	12	20
Sardiniers	25	32	35
Palangriers	152	163	165
Corailleur	1	1	01

Source : direction de la pêche et des ressources halieutique de la wilaya

La population maritime est de 1080 dont 132 patrons 36 mécaniciens et 830 marins, au plan de la valorisation, seule la frange coutière est actuellement exploités. La production a chuté de 4860 tonnes en 2006 à 3120 tonnes en 2008 due en partie, manque matériel, manque d'équipage, nombres importateurs de sorties sans production, application de la réglementation relative à la taille marchande ;

Dans le cadre de l'aménagement du terre-plein de port de pêche de Bejaia, il a été enregistré ce qui suit :

- Une fabrique de glace en activité (une capacité 05tonnes/jour) a été transférée d'Akbou au port de pêche de Béjaia.
- Les cases pêcheurs : Le plan de réalisation de cases de pêche est finalisé, les 41 cases existantes seront démolies.
- Un atelier de maintenance et de réparation navale et comptoir d'avitaillement a été réceptionné et est opérationnel ;
- Un entrepôt frigorifique : les travaux sont en cours.
- Halle à marée : les travaux sont à l'arrêt.
- Au cours de l'année 2009, il a été procédé à la délivrance de 133 autorisations réparties comme suit :

- Chalutiers : cinq (05) autorisations.
- Sardiniers : quinze (15) autorisations.
- Petits métiers : vingt quatre (24) autorisations.
- Plaisanciers : quatre vingt neuf (89)

La contrainte infrastructurelle sera levée dans un proche avenir avec l'achèvement des projets ci-dessus.

- aménagements du port de pêche actuel (110 embarcation)
- réalisation d'un nouveau port de pêche à TALA IGLEF d'une capacité flottille de 150 embarcations

4-Commerce

- Le marché de gros des fruits et légumes de la commune de Bejaia, situé a Sidi Ali El-Bhar, est une place publique mise en adjudication, pour 2 000 000 DA pour année ferme, il existe à l'intérieur du marché une cinquantaine de marchands qui louent des carré à raison de 30DA/m²/par mois
- les mandataires grossistes étalent leurs marchandises pour les détaillants de la ville de Bejaia ainsi que pour les communes limitrophes.
- Pour les vendeurs qui viennent de plusieurs localités, Amizour, Barbacha, El-Kseur, Sétif, Ain Kebira, Aouche et Ain Oulmane (Sétif), ils s'acquittent de somme d'argents pour leurs entrée au marché, or souvent la vente se fait à la crier le gardiennage est à la charge de l'adjudicataire de jour comme de nuit, quand au nettoyage du marché, l'adjudicataire est tenu au balayage et au regroupement des détritrus de toutes sortes sur tous les espace en un seul endroit.

5-Secteur industriel et entreprises :

Le secteur industriel connaît une dynamique importante au niveau de la wilaya de Béjaia. Les chiffres fournis par les différents organismes en charge de ce dossier font ressortir les éléments d'informations suivant :

5-1Entreprise publiques :

Le secteur industriel public compte actuellement 35 unités de production et de services et emploie un effectif estimé à 7.780 travailleurs.

5-2PME du secteur privé:

Le nombre de PME dans le secteur industriel productif recensées à ce jour est de 75 unités avec un effectif estimé à 5.740 travailleurs.

a-Répartition par secteur d'activité :

-Nombre de PME : 75

-Emploi : 5.740

b-Implantation des activités industrielles:

En zones industrielles : 17%

En zones d'activités : 31%

5 -3- Données statistiques sur la population des PME locales

Nombre PME : 19.096 dont : 31 du secteur Public, 11418 du secteur Privé et 7.509 du secteur Artisanat

- Nombre population du secteur PME : 56.612 dont : 1.812 du secteur Public, 39.782 du secteur Privé et 15.018 du secteur Artisanat

- Répartition des PME par secteur : 11.418 entreprises dont :

-Bâtiments et travaux publics (non pétroliers) : 2854

-Commerce : 2211

-Transports et Communication : 2079

-Service fournis aux ménages : 897

-Agriculture et pêche : 286

5-3-1-Evolution comparative des PME

- Nombre PME : 11.449 en 2009 contre 10.005 en 2008

- Nombre Emplois : 41.594 en 2009 contre 39.106 en 2008

- Nombre Artisan : 7.647 en 2009 contre 7.137 en 2008

- Nombre Emplois : 15.018 en 2009 contre 14.274 en 2008

Une croissance de 14,43% des PME entre les deux années (2008/2009)

Evolution de 510 Artisans, soit un taux de 5,21%.

5-3-2- d'indentification des PME (en 2009)

-Nombre d'entreprises identifiées : 32 PME (Public + Privé)

-Nombre Emplois : 2381 (Public et Privé)

-08 : PME dans l'Industrie Agroalimentaire

-06 : PME dans les Industrie de Sidérurgie, Métallurgie, Mécanique, Electrique

-04 : PME dans le Bâtiment et Travaux Publics

-04 : PME dans le Transport et Commerce

-10 : PME dans les autres secteurs

5-3-3- Les opérations d'appui

1-Dans le cadre du programme national de mise a niveau AND PME, il a été procédé à :

- L'inscription de 14 PME
- La clôture de 09 dossiers de PME
- L'instruction de 05 dossiers de PME
- Programmation de 07 dossiers à l'étude

La majorité de ces PME sont concentrées au chef lieu de la wilaya et le secteur d'activité dominant et le BTP.

2- Au titre de fond de garantie des crédits à la PME (FGAR), un soutien financier a été accordé aux PME en activité. Cette situation se présente comme suit :

- Nombre de PME bénéficiaires : 19
- Montant global : 2.042.254.289 DA
- Montant global de la garantie : 417.438.871 DA
- Nombre d'activité : 18

3- Dans le cadre du soutien au titre de l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement, Le secteur de la PME a connu en 2009 une impulsion certaine grâce au concours de l'agence ANDI dont le soutien a porté sur la situation ci-après détaillée :

- Nombre de projets : 1198 dont : 1000 dans le secteur transport
 - 121 dans le BTPH
 - 32 dans les services
 - 31 dans l'industrie
 - 14 divers secteurs

- Le montant global de ces investissements est de : 17026 MDA

- Le nombre d'emploi à générer est de : 3256

4- Dans le cadre de la caisse nationale d'assurance chômage :

Le nombre de PME créées au cours de 2009 au titre de l'apport de ce dispositif ou caisse est de 126 et le nombre d'emploi créés est de 302.

Par ailleurs et dans le cadre de la promotion de partenariat coopération Algéro-Italienne, il a été enregistré l'inscription de 04 PME au programme.

5- Dans le cadre du fonds de promotion de l'Agence Nationale de Soutien à l'Emploi de Jeunes :

Les secteurs de la PME et de l'artisanat ont enregistré grâce à ce dispositif de promotion les résultats ci-après :

- Nombre de projets : 1124 déclarés
- Nombre de projets financés : 77 déclarés
- Nombre d'emploi créés : 3470 déclarés

6- secteur de l'Artisanat

Le suivi de ce secteur a permis de relever la situation ci-après : 7.509 acteurs dont :

- Artisans : 7.432
- Coopérative : 74
- Entreprises : 03

Ces entités évoluant dans le secteur sont réparties comme suit :

Artisanat traditionnel et d'art = 939 dont 930 artisans, 09 coopératives (1878 emplois)

Artisanat de production de biens = 1910 dont 1882 artisans 25 coopératives (3820 emplois)

Artisanat de production de services = 4660 dont 4620 artisans 40 coopératives (9320 emplois)

En matière de mouvement des acteurs de ce secteur, il a procédé à :

-L'inscription de 567 artisans dont : 394 en artisanat de production et services, 106 en artisanat traditionnel et d'art

-La radiation de 158 artisans dont : 113 en artisanat de production et services 33 en artisanat de production et de services 12 en artisanat traditionnel et d'art.

6-1-Evolution de la population artisanale

a- Secteur de l'aménagement, entretien, la décoration du bâtiment, locaux à usage industriel :

2081 artisans et coopératives dont 2065 artisans et 16 coopératives.

b-Secteur lié à la réparation et l'entretien des matériels utilisés dans l'économie : 1337 artisans et coopératives dont 1319 artisans et 18 coopératives.

c-Secteurs de l'hygiène et la santé des ménages : 1018 artisans et coopératives dont 1015 artisans et 03 coopératives.

d-Activités artisanales de production, fabrication, ou transformation liés à l'alimentation : 576 artisans et coopératives dont 563 artisans et 13 coopératives.

e-Activités artisanale de production, de fabrication ou de transformation Liées au secteur du bois de l'ameublement de la quincaillerie : 465 artisans et coopératives dont 462 artisans 03 coopératives.

f-Activités artisanales de production de transformation. Liées au secteur de textiles et cuirs : 354 artisans et coopératives dont 349 artisans et 05 coopératives.

6-2 Les créneaux d'investissements porteurs

Tenant compte de la diversité des ressources et des richesses minérales et de l'existence d'infrastructures d'appoint, de nombreuses opportunités d'investissement ont été mises en évidence dans les domaines de l'agroalimentaire, de la sous-traitance, des activités liées au bâtiment et travaux publics, de l'industrie de transformation en général et de l'exploitation minière.

La valorisation des ressources locales, qu'elles soient issues des industries extractives, de l'agriculture, des forêts, du tourisme et de la pêche constitue des créneaux porteurs à l'investissement.

7-données liées à l'emploi :

- demandes d'emplois exprimés : 25 910
- offre d'emplois enregistrés : 7 866
- placements réalisés par type de contrats
 - Permanent : 1 207
 - Temporaire : 5 078
- Placements réalisés par secteur
 - Secteur public (Etatique) : 946
 - privé National : 5 012
 - Privé étranger : 32

7-1-Activités des agences de l'emploi:

Considérant le nombre important d'entreprises installées au niveau de la wilaya, un nombre important de demandes d'emploi est adressé aux organismes chargés de l'insertion , ont peut résumer leur activités chiffrés en ce qui suit :

7-1-1-Agence de l'Emploi de Wilaya

a)Activités hors dispositifs :

- Demandeurs : 25 910
- Offres de placements : 7 866
- Placements effectués : 6 285

b) Activité au titre de dispositif de DAIP durant 2009 :

Demandes d'emplois enregistrées par type de programme :

- Contrat d'insertion des diplômés (CID) : 2 967
 - Contrat d'insertion professionnel (CIP) : 1 175
 - Contrat de formation et insertion (CFI) : 2 788
- Le total est de **6 930** demandes.

Offres d'emplois enregistrées par secteur :

- Secteur économique : 7 036
 - Secteur administratif : 1 634
- Le total est de **8 670** offres

7-1-2-Agences Privées de l'Emploi

Au titre de l'exercice 2009, l'Agence privée de l'Emploi agréée sous la dénomination « pro-emploi », a réalisé les placements ci-après:

- Nombre de demandeurs : 1758
- Nombre d'offres : 17
- Nombre de placements : 23

Les placements réalisés suivant le critère de qualification :

- Cadres : 05
- Agent de Maitrise : 08
- Agent d'exécution : 10

Les placements réalisés suivant le critère de secteur d'activité :

- Industrie : 14
- Services : 09

Conclusion :

Le développement de la wilaya de Bejaïa connaît des avancées certaines et une amélioration constante des indicateurs socio-économiques, à la faveur des investissements consentis ces dernières années.

Les efforts déployés dans ce cadre ont permis de relever le niveau de satisfaction des besoins socio-économiques de la population.

Aujourd'hui, considérant l'importance des infrastructures de développement dont elle dispose et sa vocation touristique et agro-industrielle, la wilaya de Béjaïa est en mesure de devenir à moyen terme un pôle de développement à la hauteur de son histoire et de son apport à la civilisation universelle.

IL demeure entendu que malgré l'amélioration, des indicateurs socio-économiques, enregistrée à la faveur des différents programmes de développement, des insuffisances demeurent. Il convient de les prendre en charge progressivement. Et peuvent se résumées en ce qui suit :

De l'amélioration du niveau de satisfaction en AEP et assainissement

- De la modernisation et adaptation du réseau routier
- De la mise à niveau des infrastructures portuaires et aéroportuaires
- De la réalisation d'un nombre important d'infrastructures de jeunesse et sport, culture, action sociale, éducation et formation.
- De la réalisation d'importants programmes de logements et de VRD.
- Du relèvement du taux de raccordement en gaz

Dans ce cadre, la démarche préconisée consistant à la conjugaison des efforts de tous les acteurs, administration, élus, entrepreneurs privés et société civile ayant pour objectif d'aboutir à une meilleure définition des besoins et des moyens nécessaires pour une maîtrise du développement local et permettre de relancer la locomotive de développement et l'instauration d'un climat des affaires, caractérisé par une franchise et une transparence totales, créant ainsi une synergie à même de permettre de hisser notre wilaya au niveau d'aspiration des concitoyens.

CHAPITRE 5 : données générales sur les entreprises au niveau de la Wilaya de Bejaïa

Introduction:

Nous essayerons, dans ce chapitre, de présenter les caractéristiques essentielles des entreprises et PME au niveau de la wilaya de Béjaïa, par rapport au statut juridique, à la répartition par tranche d'effectif et par secteur d'activité. Ceci nous permettra de comprendre la réalité des PME et entreprises dans la wilaya de Béjaïa, ainsi que de saisir les spécificités permettant une meilleure analyse de leur logique d'exploitation et d'extension.

-I Informations de synthèse sur les petites et moyennes entreprises (PME) et l'artisanat:

Aujourd'hui, plus que jamais, les pouvoirs publics sont interpellés à sensibiliser d'avantages le monde des PME et l'artisanat à renforcer leur niveau, et ce, à travers l'accès à la recherche, la formation et la création de nouveau produits.

Aussi, l'aide de l'Etat doit aller vers les jeunes créateurs porteurs de nouveaux projets et de nouvelles idées.

1-Informations de synthèse sur les petites et moyennes entreprises (PME)

L'exploitation du fichier Caisse Nationale de sécurité Sociale de la wilaya de Béjaïa, et celui de l'artisanat et des métiers, nous a permis de recenser 19096 PME fonctionnelles au 31/12/2009, employant 56 888 salariés.

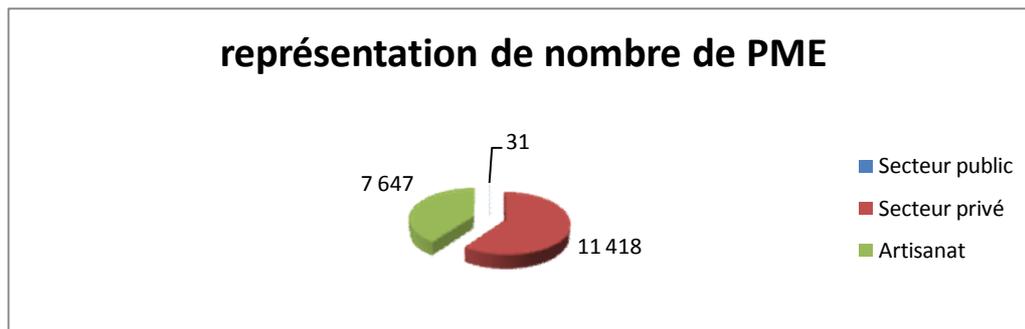
1-1-Le statut juridique :**Tableau n° 14 données statistique sur la population des PME locales au 31/12/2009**

Nature des PME		Nombre des PME	%
01	Secteur public	31	0,17
02	Secteur privé	11 418	59,79
03	Artisanat	7 647	40,04
TOTAL		19096	100

Source : Exploitation fichiers CNAS & CAM

De la lecture de ce tableau, nous constatons la prédominance des PME de nature juridique privée sur les PME de nature juridique publique, au niveau de la wilaya de Béjaïa. En effet, le nombre de PME de nature juridique privée s’élève à 11418, soit 59,79% du nombre total de PME que compte la wilaya de Béjaïa. Les PME publiques, quant à elles, sont au nombre de 31, représentant une part de 0.17%. Aussi, le nombre des PME exerçant dans l’artisanat représente une part importante du nombre de PME global au niveau de la wilaya, soit 40.04%. Le schéma ci-dessous illustre bien cette situation.

Figure N° V-1 données statistique sur la population des PME locales au 31/12/2009



Source: réalisé par nos soins a partir des données du tableau V-1

1-2- Démographie :

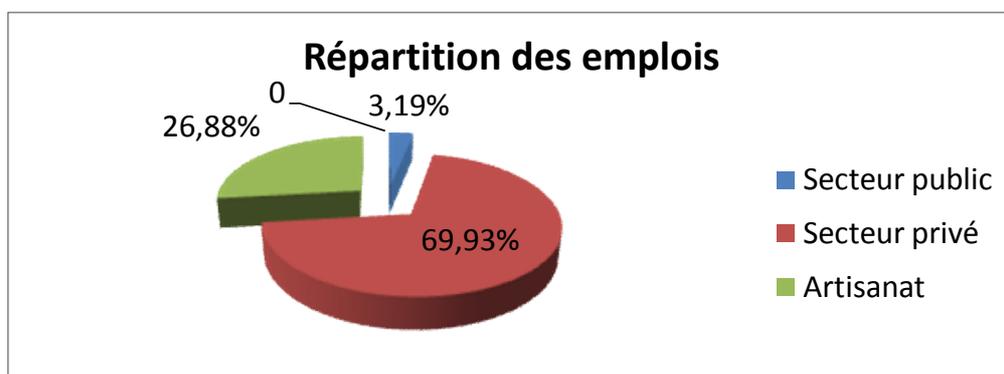
En matière de création d’emploi, la grande part des emplois au niveau des PME est assurées par les PME privées sui emploient environ 70% de la part total des emplois. Quant au secteur public, sa part dépasse à peine les 3% avec 1812 employés sur les 56 888 employés au niveau des PME à la wilaya. Ces chiffres sont en diapason avec les chiffre du tableau ci-dessous, du faite que le nombre des PME privées est plus importants que les PME publiques

Tableau N° 15-Population du secteur de la PME (Emplois) au 31/12/2009

Nature des PME		Nombre d’emplois	%
01	Secteur public	1 812	3,19
02	Secteur privé	39 782	69,93
03	Artisanat	15 294	26,88
TOTAL		56 888	100

Source : Exploitation fichiers CNAS & CAM

Figure N° V-2 Population du secteur de la PME (Emplois) Arrêté au 31/12/2009



Source: réalisé par nos soins a partir des données du tableau n V-1

1-3-Répartition des PME privées par secteur d'activités :

Le tableau n° V-3, nous indique sur la répartition des PME privée par secteur d'activité pour l'année 2009.

Tableau n° 16- Répartition des PME privées par secteur d'activités:

N°	Secteurs d'activités	Nombre d'entreprise	%	Emploi	%
01	Agriculture et pêche	286	2,5	1623	4,07
02	Eaux et énergie	-	-	-	-
03	Hydrocarbures	-	-	-	-
04	Services et travaux publics pétroliers	-	-	-	-
05	Mines et carrières	23	0,20	559	1,41
06	I.S.M.M.E	262	2,3	1705	4,29
07	Matériaux de construction, céramique	203	1,8	1151	2,89

08	Bâtiments et travaux publics (non pétroliers)	2854	25	13957	35,08
09	Chimie, caoutchoucs, plastique	60	0,52	363	0,91
10	Industries agroalimentaires	471	4,12	3647	9,17
11	Industrie Textile, bonneterie, confection	91	0,16	201	0,51
12	Industries des cuirs et chaussures	6	0,05	10	0,03
13	Industrie du bois, liège, papier, imprimerie	563	4,93	1162	2,92
14	Industries diverses	26	0,22	35	0,09
15	Transport et communication	2079	18,2	3842	9,66
16	Commerces	2211	19,4	5212	13,10
17	Hôtellerie et restauration	563	4,93	1438	3,61
18	Services fournis aux entreprises	695	6,08	2353	5,91
19	Service fournis aux ménages	897	7,85	1869	4,70
20	Établissements financiers	13	0,11	148	0,37
21	Affaires immobilières	66	0,6	189	0,48
22	Services pour collectivités	49	0,42	318	0,80
TOTAL		11 418	100	39782	100

Source : Exploitation fichiers CNAS et CAM.

Sur les 11418 PME recensées, 2854 sont du secteur des bâtiments et travaux publics (non pétrolier). Ceci explique en grande partie la part importante qu'occupe ce secteur dans l'ensemble des entreprises que compte la wilaya de Béjaïa. Suivi par le secteur du commerce, ensuite le secteur des transports et communication, avec 2079 PME. Les secteurs dominants sont illustrés dans le tableau ci-dessus, où comme souligné plus haut, les secteurs du bâtiment, commerce, transport occupent les trois premières places, talonnés par les secteurs de services fournis aux ménages, et aux entreprises, l'industrie et l'hôtellerie.

La branche dominante est celle de bâtiments et travaux publics, avec 2854 PME soit 24.99% du total, suivi par les commerces, avec 19,364 % et en fin les transports et les communications avec 18,2%. Le secteur de l'agriculture et la pêche occupe la dernière place avec 286 entreprise soit une part de 2.5%.

Tableau N° 17- Répartition des PME par secteurs d'activité regroupés

Groupes de secteurs	Nombre des PME	%	Contenu
Service	6573	57,56	<ul style="list-style-type: none"> - Transport et communication - Commerces - Hôtellerie et restauration - Services fournis aux entreprises - Services fournis aux ménages - Etablissements financiers - Affaires immobilières - Services pour Collectivités
Bâtiment et travaux publics	2854	24,99	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment et travaux publics
Industries	1705	14,93	<ul style="list-style-type: none"> - Mines et carrières - ISMME - Matériaux de construction - Chimies, Plastiques - Industries Agroalimentaires - Industries du textile - Industries du cuir - Industries du bois et papier - Industries divers
Agriculture et pêche	286	2,5	<ul style="list-style-type: none"> - Agriculture et pêche
Total	11 418	100	

Source : Exploitation fichier CNAS

De la lecture du tableau ci-dessus, nous constatons que le secteur des services est le plus dominant au niveau de la wilaya de Béjaïa avec 6573 PME sur 11418 PME récentes, soit un taux de 57%, suivi du secteur des bâtiments et travaux publics avec un taux de 24% et le secteur de l'industrie et enfin le secteur de l'agriculture et la pêche avec un taux de 2.5%.

Nous pouvons aisément conclure que la wilaya de Bejaïa est dominée par les entreprises de services ce qui lui confère un caractère tertiaire.

Tableau N° 18 -Répartition des PME par Commune

Commune	Nbre PME	Pop/commune	Taux de concentration
BEJAIA	3 778	177 460	21,28
OUED GHIR	214	19 190	11,15
Total daïra de Bejaia	3 992	196 650	20,30
TICHY	213	16 710	12,75
BOUKHLIFA	40	8 650	4,62
TALA HAMZA	141	11 980	11,77
Total daïra de Tichy	394	37 340	10,55
AKBOU	1049	53 350	19,66
IGHRAM	65	12 190	5,33
CHELLATA	34	9 390	3,62
TAMOKRA	5	3 930	1,27
Total daïra D'AKBOU	1 153	78 860	14,63
AMIZOUR	293	38 210	7,64
BENI- DJELLIL	111	7 950	13,96
FERAOUN	127	15 730	8,07
SEMAOUN	185	13 720	13,48
Total daïra D'AMIZOUR	716	75 610	9,46
ADEKAR	58	13 070	4,44
BENI K'SILA	50	4 410	11,34
TAOURIRT. IGHIL	37	6 710	5,51
Total daïra de ADEKAR	145	24 190	5,99
SEDDOUK	262	20 320	12,81
AMALOU	99	8 700	11,38
BOUHAMZA	51	9 190	5,55
M'CISNA	57	8 030	7,10
Total daïra de SEDDOUR	469	46 240	10,11
KHERRATA	373	35 830	10,41
D. EL-KAID	189	29 360	6,44
Total daïra de KHERRATA	562	65 190	8,62
TIMEZRIT	308	25 950	11,87
Total daïra de TIMEZRIT	308	25 950	11,87
SIDI-AICH	364	13 850	26,22
ELFLAYE	61	6 320	9,65
TINEBDHAR	21	5 900	3,56
TIFRA	50	8 030	6,23

SIDI-AYAD	31	5 670	5,47
CHEMINI de SIDI-AICH	527	39 270	7,34
SOUK-OUFELA	93	9 080	10,24
TIBANE	31	5 150	6,02
AKFADOU	45	7 290	6,17
Total daira de CHEMINI	276	36 740	7,51
SOUK. EL-TENINE	274	13 490	20,31
MELBOU	97	11 480	8,45
TAMRIDJET	74	8 490	8,72
Total daira de S-EL TENINE	445	33 460	13,30
EL KSEUR	439	29 100	14,96
F. ILEMATHEN	59	12 050	4,82
TOUDJA	65	9 880	6,40
Total Daira EL KSEUR	563	51 030	10,93
BARBACHA	111	16 970	6,54
KENDIRA	60	5 580	10,75
Total daira de Barbacha	171	22 550	7,58
DARGUINA	123	14 280	8,54
AIT SMAIL	127	12 230	10,38
TASKRIOUT	188	16 310	11,53
Total daira de DARGUINA	438	42 820	10,21
BENI- MAOUCHE	65	13 170	4,94
Total daira de BENI-MAOUCHE	65	13 170	4,94
AOKAS	219	16 630	13,11
TIZI N'BERBER	48	12 650	3,79
Total daira D'AOUKAS	267	29 280	9,08
LOUZELLAGUEN	229	22 810	10,04
Total daira d'OUZELLAGUEN	229	22 810	10,04
TAZMALT	439	29 150	15,06
BENI MELIKECHE	20	8 600	2,33
BOUDJELLIL	89	11 390	7,64
Total daira de TAZMALT	548	49 140	11,11
IGHIL ALI	57	9 550	5,97
AIT R'ZINE	124	14 650	8,46
Total daira D'IGHIL ALI	181	24 200	7,48
TOTAL DES TOTAUX	11 449	915 000	12,51

Des données fournies dans ce tableau, on constate que la commune de Bejaïa abrite, à elle seule, 3778 PME soit un taux de 33% des PME au niveau de Wilaya, suivi par la commune d'Akbou, considéré comme le deuxième pôle économique après le chef lieu, avec 1049 PME et un taux de 9,17%. On peut constater que toutes les communes de la wilaya, même celle éloignée, regroupant en leur territoire de PME. Des communes, réputées jusqu'au la comme rurales, connaissent une dynamique en matière de création de PME.

Tableau N° 19 –comparaison des PME, artisans et l'emploi au cour des année 2007/ 2008/2009

Inscription	Années 2007	Années 2008	Années 2009	Evolution
PME	8 824	10 005	11 449	1 444
Emplois	36 685	39 106	41 594	2 488
Artisan	6 583	7 137	7 647	510
Emplois	10 225	10 621	15 294	4 674

Source : direction de la PME de la wilaya

De la lecture des données secteur PME nous pouvons constater une croissance d'un taux de 12.61% des PME entre les deux années (2008/2009), ainsi qu'une augmentation d'emplois d'un taux de 5.98%. Pour le secteur Artisanat, lui, il a connu une évolution de 510 Artisans, soit un taux de 6,66%, et une croissance de l'emploi d'un taux de 30,56%. Le passage du secteur de l'artisanat du ministère du tourisme vers le ministère de la PME a donné un nouveau départ et un nouveau souffle à ce secteur considéré jusqu'au la comme folklorique, ce qui explique l'intérêt croissant qui va vers ce secteur.

Tableau N° 20 Répartition des PME par tranche d'effectifs : (public et privée)

Secteurs d'activités		PME de 1 à 9 salariés	PME de 10 à 49 salariés	PME de 50 à 250 salariés	Nombre de PME
01	Agriculture et pêche	238	45	5	288
02	Eaux et énergie	-	-	-	-
03	Hydrocarbures	-	-	-	-
04	Services et travaux pétroliers	-	-	-	-
05	Mines et carrières	08	13	03	24
06	I.S.M.M.E	235	21	08	264
07	Matériaux de construction,	171	30	07	208
08	Bâtiments et Travaux Publics	2 611	209	40	2 860
09	Chimie, plastique	50	8	04	62
10	Industries Agroalimentaires	441	30	-	471
11	Industrie du Textile	88	04	1	93
12	Industries du cuir	06	-	-	6
13	Industrie du bois et papier	531	16	18	565
14	Industries diverses	26	-	-	26
15	Transport et communication	2049	27	04	2 080
16	Commerces	2136	74	06	2 216
17	Hôtellerie et restaurations	544	18	01	563
18	Services fournis aux entreprises	665	26	06	697
19	Service fournis aux ménages	893	04	-	897
20	Établissements financiers	4	08	01	13
21	Affaires Immobilières	66	-	-	66
22	Services pour collectivités	30	14	06	50
Total Général		10 792	547	110	11 449

Source : DPMEA de la wilaya de Béjaïa.

Une lecture des données du tableau n V-8, nous montre que la quasi-totalité des PME concernent les micro-entreprises, employant moins de 10 salariés avec un pourcentage de 94,27% de l'ensemble des PME. La petite entreprise, employant entre 10 et 49 salariés, ne représente que 4,78%. Les unités employant plus de 50 salariés, quant à elles, ne détiennent qu'une part très médiocre qui est de l'ordre de 0.96%.

2-Information de synthèse sur l'artisanat

Pour mieux comprendre la réalité du secteur de l'artisanat dans la wilaya de Béjaïa, nous avons procédé à un classement suivant la branche d'activité et qui donne les résultats énumérés dans le tableau suivant:

2-1 répartitions des artisans par branche d'activité

Tableau n° 21- la population artisanale par domaine (cumul) au 31/12/2010

Domaine		TOTAL			
N°	LIBELLE	Artisan	Coopérative	Entreprise	Total
01	Artisanat traditionnel et d'art	930	9	0	939
02	Artisanat de production de biens	1 882	25	3	1 910
03	Artisanat de production de services	4 620	40	0	4 660
Total		7432	74	3	7509

Source: DPMEA de la wilaya de Béjaïa.

De ce tableau, nous constatons que la majorité des entreprises artisanales font dans la production de services, elles représentent 62,06% de la population artisanale globale de la wilaya de Béjaïa. Les artisanats de production de bien, représentent 25,44% et celles qui font dans le traditionnel et l'artisanat sont a 12,39%. La forme d'organisation la plus répondu est unipersonnelle. Les artisans sont en quasi-totalité installés à titre individuel, soit 99,15%. Ainsi, 0,08% sont installée en coopérative et seulement 03 entreprises faisant dans l'artisanat.

2-2 évolutions de la population artisanale

Tableau N° 22 -Données statistique sur les artisans, coopérative en 2009

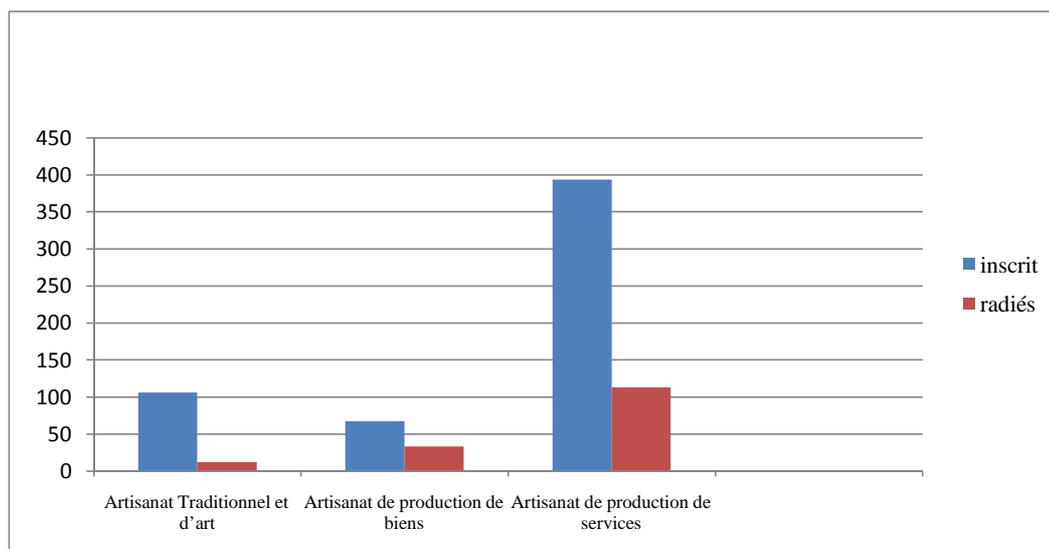
Domaine d'activité	Artisans			Coopératives	
	Inscrits	Radiés	% Radiation/ Inscription	Inscrits	Radiés
Artisanat Traditionnel et d'art	106	12	11,32	/	/
Artisanat de production de biens	67	33	49,25	/	/
Artisanat de production de services	394	113	28,68	/	/
Total	567	158	27,86	/	/

Source : C.A.M

Des données fournies par ce tableau, nous constatons que la branche de production de services reste la plus dominante avec 394 inscrits, soit 69,49% de nouveaux inscrits, ensuite vient les artisans de production de biens avec 11,82% et enfin l'artisanat traditionnel avec 2,12%.

S'agissant des radiations, la branche de artisans production de biens à connu un taux élevé avec 49,25 de nombre d'artisans radiés par rapport aux nouveaux inscrits. Celui de production de services suit avec à peine 28% et en fin traditionnel et art.

Figure N° V-3 Evolution de la population artisanale année 2009



Source: réalisé par nos soins a partir des données du tableau n V-10

3-Données sur les intentions d'investissement dans la wilaya de Bejaïa:

De l'exploitation et de l'analyse des données fournies par le guichet unique décentralisé de Béjaïa, de l'Agence Nationale de développement et de l'investissement (ANDI), nous pouvons constater que cette période (fin 2009 et début 2010), a connu une réforme du dispositif d'encouragement de l'investissement à la faveur de la promulgation de la loi de finances complémentaire de 2009 qui a introduit de nouvelles règles en matière d'investissement en énonçant un certain nombre de dispositions qui modifient et complètent les dispositions de l'ordonnance 01-03 du 20 aout 2001, dont nous relatons les principales nouvelles dispositions de cette lois.

Les déclarations d'investissements sont faites, conformément aux dispositions de l'ordonnance 01-03 complétée et modifiée.

Ce document, dresse les statistiques des déclarations d'investissement enregistrées au niveau du Guichet uniques décentralisés de Bejaïa durant l'année 2009 par différentes catégories.

Aussi nous trouverions dans ce bilan l'évolution des déclarations d'investissement durant la période 2006-2009 par secteurs d'activités, le montant des investissements et les emplois que peuvent générer ces projets d'investissement.

En termes de suivi des projets d'investissement durant la période 2006- 2009, un état des investissements réalisés et les emplois créés au 31-12-2009 ainsi que les niveaux d'avancement des projets déclarés est présenté dans ce bilan.

3-1 Les principales dispositions nouvelles contenues dans la LFC 2009**3-1-1 Dispositions relatives aux conditions d'accès aux avantages**

L'exonération de la TVA pour les biens nécessaires a la réalisation de l'investissement n'est octroyée que pour les acquisitions d'origines algériennes, sauf s'il dument constaté l'absence de production algérienne similaire (article 60 de la LFC 2009)

Les avantages du régime général pour la phase d'exploitation sont dorénavant accordés aux projets d'investissements, lorsque ceux-ci sont créateurs de 100 emplois.(article 35 LFC2009)

L'éligibilité des investissements dont le montant est égal ou supérieur a 500 millions de dinars aux avantages du régime général est décidée par le conseil national de l'investissement (article 60 LFC2009)

3-1-2 Dispositions relatives aux investissements étrangers

Tous les investissements envisagés par des investisseurs étrangers doivent être réalisés en partenariat avec les investisseurs nationaux résidents, dans lequel ces derniers doivent posséder 51% du capital de la

société créée dans ce cadre et préalablement à leur réalisation être déclarés à l'agence nationale de développement de l'investissement et soumis au conseil national de l'investissement. (article 58 LFC2009)
Le financement des investissements initiés par les étrangers doit se faire exclusivement par recours au financement local. (Article 58 LFC2009)

3-1-3 Dispositions relatives au droit commun

Le réinvestissement de la part des bénéfices correspondant aux exonérations dans le cadre de dispositifs de soutiens à l'investissement. (Article 57 LFC2009)

Élargissement du dispositif aux investissements réalisés par les sociétés ayant pour objet l'activité sportive, les activités touristiques et hôtelières classées. (Article 78 LFC2009)

Le taux d'intérêts des crédits accordés aux investissements touristiques ainsi que les projets de modernisation des établissements touristiques et hôtelières engagés dans le cadre du plan qualité tourisme sont bonifiés de 3% pour les wilayas du nord et 4,5 % pour les wilayas du sud. (Article 79 et 80 LFC 2009)

La concession des terrains dans le cadre de projets d'investissements touristiques dans les wilayas des hauts plateaux et du sud, bénéficie respectivement d'un abattement de 50% et 80 %. (Article 82 LFC2009)

3-2- Données sur la dynamique entrepreneuriale dans la Wilaya de Bejaïa

3-2-1- Situation globale de déclarations réalisées

La dynamique entrepreneuriale au niveau de la wilaya de Béjaïa sera appréciée par les données communiquées ci-dessous, et relatives aux déclarations réalisées durant l'année 2009. L'exploitation des données fournies par l'ANDI, nous permet de dresser le tableau ci-dessous:

Tableau N° 23 - Situation globale des déclarations réalisées durant l'année 2009

Désignations	Statistiques
nombre de projets déclarés	1198
nombre de projet impliquant les étrangers	00
nombre d'emploi	3256
montant global en Millions de dinars	17.025
nombre des projets dépassant 200 MDA	13
Ratio d'autofinancement	52%

Source: Guichet unique ANDI Bejaïa.

De l'analyse des données du tableau N°V-11, nous constatons que le nombre de projets déclarés durant l'année 2009 a atteint 1198 déclarations d'investissements, soit en termes de montant, celui-ci a dépassé les 17 milliards de DA. Les prévisions d'emplois sont de 3256 postes de travail durant cette période, Quant aux projets impliquant des étrangers, nous n'avons enregistré aucun projet durant cette année.

La participation du secteur bancaire au financement de ces projets est de l'ordre de 48 % ce taux reste très faible.

Le coût moyen de l'emploi s'établit à 4 millions de DA pour les investissements locaux. Cette situation s'explique notamment par:

-Le nombre élevé de micros entreprises enregistrés (1 380 projets) dans le secteur des transports terrestres de marchandises.

-Les projets d'extension, qui ne s'accompagne pas souvent pas de la création de nouveaux emplois.

3-2-2 Répartition des projets d'investissement par catégorie

Pour mieux cerner la nature des projets d'investissement et déterminer les secteurs et les types d'investissement à forte demande, nous avons classé les données suivant le tableau ci-dessous :

Tableau 24 : répartition des projets d'investissement par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE REGROUPE	NOMBRE DE PROJETS	%	MONTANT En Million DA	%	NOMBRE D'EMPLOIS	%
TRANSPORT	1000	83 %	8586	50 %	1669	51 %
BTPH	121	10 %	2766	16 %	902	28 %
INDUSTRIES	31	03 %	3498	20 %	403	12 %
SERVICES	33	03 %	994	4 %	127	04 %
AGRICULTURE	06	0.5 %	205	2.16%	183	2.13%
TOURISME	06	0.5 %	969	06 %	116	04 %
SANTÉ	01	0.08%	8	0.04%	04	0.12 %
TOTAL	1198	100%	17026	100	3256	100%

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

Sur les 1 198 projets déclarés durant cette période, nous constatons que :

- Le secteur des transports de marchandises a enregistré 1000 (83 %) déclarations d’investissement. Cette situation s’explique par les facilitations offertes par les services de l’ANDI notamment la levée de l’exigence de l’autorisation dans le dossier de demande d’avantages.
- Le secteur du BTPH vient en deuxième position avec 121 projets et ce à la faveur des opportunités offertes pour le plan de soutien à la relance économique notamment le programme de construction de un million de logements et le projet de l’autoroute Est Ouest.
- Le secteur des services, qui regroupe les branches tels que les services rendus aux entreprises, a attiré 33 projets.
- Le secteur industriel, en quatrième position en termes de nombre 31 projets, est concentré dans les branches telles que l’agroalimentaires avec 15 projets, industrie métallique avec 05 projets, industrie du bois et papier 04 projets, industrie plastique 03 projets, 02 projets dans les matériaux de construction et 02 projets industrie diverses.
- Les secteurs du tourisme avec 06 projets dont la création de 04 nouveaux hôtels d’une capacité d’accueil globale de 231 lits et une extension par la réalisation d’une salle de conférences d’une capacité de 250 places et le secteur.
- Le secteur de la santé avec un seul projet qui consiste a la création d’un laboratoire d’analyse qui est déjà entrée en exploitation.

Tableau N° 25 Répartition des projets d’investissement par type d’activité

type d’investissement	nombre		Montant		nombre	
	de projets	%	en million da	%	d’emplois	%
CRÉATION	1 042	87 %	11 616	68 %	2 388	73 %
EXTENSION	156	13 %	5 409	32 %	868	27 %
RÉHABILITATION	00	00	00	00	00	00
RESTRUCTURATION	00	00	00	00	00	00
TOTAL	1 198	100%	17 025	100%	3 256	100%

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

L'ordonnance n01-03 du 20 août 2001 modifiée et complétée relative au développement de l'investissement, vise, dans son article 2 plusieurs types d'investissements. Elle définit, en effet, l'investissement comme des acquisitions d'actifs entrant dans le cadre de création d'activités nouvelles, d'extension de capacités de production, de réhabilitation ou de restructuration.

A ce titre, nous constatons ce qui suit:

- Une prépondérance des nouveaux projets crée, avec un nombre de 1 042 projets soit 87 % des projets déclarés pour un montant d'investissement 11 616 millions de dinars et un nombre de 2 388 postes d'emplois.
- Les projets d'extension de capacités de production avec 156 projets et 5 409 millions de DA et peuvent générer 2 388 poste de travail
- Les projets de réhabilitation et de restructuration, aucun projet enregistré

Tableau N° 26 Répartition des projets d'investissement par Secteur juridique

SECTEUR JURIDIQUE	NOMBRE DE PROJETS	%	MONTANT EN MILLION DA	%	NOMBRE D'EMPLOIS	%
PRIVÉ	1197	99,92 %	16 814	99,85%	3 251	98,76%
PUBLIC	01	0,08 %	211	1.23%	05	0.15%
MIXTES	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1198	100%	17 025	100%	3 256	100%

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

Nous constatons, d'après le tableau N 26 que seul le secteur privé s'est engagé dans l'investissement soit 99.92 %, l'investissement public ne représente que 0.08 %.

Tableau N° 27 Répartition des projets déclarés par tranche de montant

TRANCHE DE MONTANT	NOMBRE DE PROJETS	%	MONTANT En Million DA	%	NOMBRE D'EMPLOIS	%
Moins de 2 millions	195	16 %	269	1.58 %	235	7.22 %
De 2 à 10 millions	663	55 %	3 807	22.36 %	1001	30.74 %
De 10 a 20 millions	202	17 %	2 864	16.82 %	575	17.66 %
De 20 à 50 millions	95	08 %	2 822	16.57 %	693	21.28 %
De 50 à 100 millions	21	02 %	1 496	8.78 %	228	07 %
De 100 à 150 millions	05	0 ,42 %	600	3.52 %	97	2.98 %
De 150 a 200 millions	04	0.33 %	641	3.76 %	76	2.33 %
De 200 a 500 millions	13	01 %	4 526	26.58 %	351	10.78 %
Plus de 500 millions	0	0 %	0	0 %	0	0 %
TOTAL	1 198	100%	17 025	100%	3 256	100%

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

Les 1 198 déclarations d'investissements enregistrées au cours de cette période devraient permettre de créer à terme près de 3 256 postes d'emplois permanents.

En effet, il s'agit surtout de petits projets d'investissement de moins de 10 millions de DA, ils représentent 72 % du total des déclarations, nous retrouvons généralement, des projets ayant trait aux activités de transports terrestres de marchandises ainsi que celui du bâtiment

Il faut souligner cependant que ces petits projets comptent créer 38 % du total des emplois prévus. Le coût moyen pour la création d'un emploi au sein de cette catégorie de projets est de près de 4 millions de DA

La deuxième catégorie regroupe les projets de moyenne envergure (entre 10 et 200 millions de DA) ; ils représentent 27 % du total des déclarations d'investissements. Nous retrouvons au sein de cette classe les projets de transport le secteur de bâtiment et travaux public Ces investissements devraient créer à terme 1 669 postes de travail soit 51 % de l'ensemble de l'emploi déclaré. Le coût moyen pour la création d'un emploi est de 5 millions de DA.

La troisième catégorie regroupe les grands projets dont le montant se situe entre 200 et 500 millions de dinars, nous avons enregistré 03 projets industriels dans l'industrie d'agroalimentaire avec une unité de fabrication de d'eau minéral et boissons diverses, une unité de production du lait et des produits dérivés et une unité de fabrication de pattes alimentaire 04 projets dans le bâtiment et travaux public, 03 projets dans l'industrie métallique avec une unité spécialisé dans la fabrication de carrosserie de remorques et bennes, 02 projets dans le secteur des services, 01 projet dans l'industrie de papier et 01 projet dans le tourisme qui consiste a la réalisation d'un hôtel de 62 chambres.

Tableau N° 28 Répartition des projets déclarés par tranche d'effectif

TRANCHE D'EFFECTIF	NOMBRE DE PROJETS	%	MONTANT En Million DA	%	NOMBRE D'EMPLOIS	%
1 à 9	1 142	95.33 %	10 493	61.63 %	2 092	64.25 %
10 à 49	52	4.34 %	6 088	35.76 %	919	28.22%
50 à 249	04	0.33%	444	2.60 %	245	7.52 %
Plus de 250	0	0 %	0	0 %	0	0 %
TOTAL	1 198	100%	17 025	100 %	3 256	100 %

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

La petite et moyenne entreprise comptent créer 1164 postes de travail du total de l'emploi prévu soit un taux de 36 % de l'emploi global et cela à travers la réalisation des 56 projets d'investissements.

La micro entreprise (de 1 à 9 emplois) avec 95 % des projets déclarés, compte créer 2092 postes de travail soit un taux de 64 % et composée essentiellement du secteur du transport terrestre de marchandises.

En ce qui concerne la grande entreprise (plus de 250 emplois) nous n'avons enregistré aucun projet durant cette période.

Tableau N° 29 Structure de Financement des projets déclarés 2009

DÉSIGNATION	VALEUR
	En Million de DA
MONTANT GLOBAL DE PROJETS	17 025
COÛTS EN DINARS	14 553
COÛTS EN DEVISES	2 472
FONDS PROPRES	8 889
APPORTS EN DINARS	8 610
APPORTS EN DEVISES	00
APPORTS EN NATURE	279
COUT ELLIGIBLE AU AVANTAGES	17 005
RATIO D'AUTOFINANCEMENT	52 %
RAPPORT ENTRE APPORTS DEVISES ET FONDS PROPRES GLOBAUX	00 %
RAPPORT ENTRE PART TRANSFÉRABLE ET LE MONTANT GLOBAL	14 %

Source : ANDI .2009

La structure et le mode de financement des investissements déclarés en cette période montrent que sur les 17 025 milliards de DA prévus, 279 millions de dinars sont constitués d'acquisition de biens meubles et immeubles et que 8 610 milliards de DA de fonds propres ont été mobilisés par les promoteurs.

Les apports en fonds propres déclarés par les investisseurs s'élèvent à plus de 8 889 milliards de DA, soit 52 % du montant des investissements prévus.

Les besoins en financement exprimés par les promoteurs sont de l'ordre de 21 135 milliards de DA soit 48 % du montant globale d'investissement et seront mobilisés par le secteur bancaire, ce taux montre que les systèmes financier sont toujours retissant pour l'octroi de crédit, notamment pour les nouvelles créations d'activités et les activités du secteur de transport

4- État d'avancement des projets déclarés 2006-2009

Pour mieux apprécier l'apport des entreprises créées par l'ANDI, nous les avons classées suivant les postes de travail créés au 31-12-2009, ce ci, nous donne les résultats suivants.

Tableau N° 30 Avancement des projets déclarés 2006-2009

Niveaux d'avancement	Nombre de projet	Montant réalise en MDA	Emploi réalise
En cours de réalisation	249	4 041	352
En cour de réalisation et mis partiellement en exploitation	167	2 875	764
Achevé et non encor mis en exploitation	92	381	53
Achève et mis en exploitation	245	299	607
Clôturé	6	204	38
TOTAL	759	10 488	1 714

Source : réalisé par nos soins à partir des données de l'ANDI

Sur un total de 11 868 postes de travail déclarés, 1 714 postes de travaux permanents sont créés, soit un taux de 14 %. Cette situation s'explique par:

Les délais de réalisation des projets d'investissements qui sont déterminés selon la taille de l'investissement et varient entre 01 année et 03 années, et 65% des projets dont les délais de réalisation ne sont pas encor consommés, pour les raison suivantes :

- Crédits bancaires non accordés.
- Lenteur dans le traitement de dossier par les banques.
- Lourdeur dans la délivrance des autorisations nécessaires pour le lancement des projets.
- Lenteur dans la livraison des équipements de production.

Tableau N° 31 Évolutions annuelle du nombre de projets déclarés 2006-2009

Secteur	2006	2007	2008	2009
Agriculture	3	7	6	6
BTPH	6	39	88	121
Industrie	4	29	35	31
Santé	1	5	1	1
Transport	119	464	718	1000
Tourisme	0	3	4	6
Service	3	10	27	33
Total	136	557	879	1198

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

La lecture des données du tableau ci dessus nous montre l'évolution en nombre de projets qui est toujours en accroissement, soit une augmentation de l'ordre de 36% entre 2008 et 2009, cela s'explique par l'engouement pour l'acte d'investissement.

Tableau N° 32 Évolutions annuelle des emplois déclarés 2006-2009

Secteur	2006	2007	2008	2009
Agriculture	48	76	59	35
BTPH	101	552	1 322	902
Industrie	53	797	992	403
Santé	10	130	10	4
Transport	334	1 615	1 978	1669
Tourisme	0	64	118	116
Service	31	93	248	127
Total	557	3 327	4727	3256

Source : Guichet unique ANDI Béjaïa

Le nombre d'emplois et le montant d'investissement ont diminué en 2009 par rapport à 2008, cela est dû aux nombre de micro entreprises qui est de l'ordre de 95%, particulièrement dans le domaine de transport de marchandises. Les investissements, ainsi réalisés, ne sont pas créateur de postes d'emplois.

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons essayé de présenter la structures des entreprises et PME au niveau de la wilaya de Béjaïa. Nous avons aussi, essayé à travers l'exploitation des données fournies de comprendre la structure des entreprises notamment leur secteur d'activité et leur logique d'exploitation.

Les entreprises, ainsi ciblées, participent à la création d'emplois et de valeur ajoutée et ce ci, soit par de nouvelles créations ou l'extension de celles déjà existante. Ces dernières demeurent assez modeste ce qui explique que la tendance des entreprises déjà existantes vas vers le maintien du niveau d'activité sans se projeter dans une optique de développement et de réinvestissement. Ce point et par mis d'autre sera traité lors du prochain chapitre consacré aux résultats de l'enquête de terrain, ou nous verrons que cette tendance est bien apparente est encrée chez les chefs d'entreprises interrogés.

CHAPITRE 6 : les résultats de l'enquête

Ce chapitre sera consacré à l'enquête que nous avons menée auprès des entreprises du secteur industriel au niveau de la commune de Bejaïa, elle avait pour objectif de cerner le poids de la contrainte du foncier dans la création et extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaïa. L'enquête a été réalisée sur une période de 06 mois, de novembre 2008 à mai 2009. L'enquête s'est effectuée à travers un questionnaire adressée aux chefs d'entreprises et managers d'entreprises situées sur le territoire de la commune de Béjaïa, aussi à travers des entretiens avec les concernés pour mieux cerner leur approche sur le sujet. Cet approche nous a permis de récolter les questionnaires distribués avec en sus des remarques et suggestions propres à chaque entreprise.

1- l'échantillon :**1-1- la taille de l'échantillon**

Dans le choix de la taille de l'échantillon, nous avons essayé de veiller à l'efficience en ciblant les entreprises qui à priori exprimeraient le besoin de foncier. Les entreprises faisant dans le service aux administrations et aux ménages, aussi, celles faisant dans le transport et les communications, établissements financiers, affaires immobilières et services pour collectivités, ne sont pas concernées par notre échantillon. Nous avons limité le nombre d'entreprises, c'est-à-dire la taille de l'échantillon à 30 entreprises.

1-2- la structure de l'échantillon

Concernant la structure de l'échantillon, nous avons retenu 04 secteurs industriels sur lesquels l'enquête s'est réalisée. Il s'agit des 04 secteurs les plus dominants en termes de nombre d'entreprises et d'emplois occupés au niveau de la commune de Béjaïa. Aussi, nous avons opté pour les entreprises publiques et privées car nous avons voulu identifier les éventuelles différences dans le degré de la contrainte du foncier selon la nature de l'entreprise.

Tableau N° 33 : présentation de l'échantillon de l'étude

Secteur d'activité	Echantillon	%
Industrie (textile, IAA, céramique, papier)	10	33
Services fournis aux entreprises	12	40%
Bâtiment et Travaux publics	05	17%
Energie	03	10%
Total	30	100%

Source : Enquête

Les données dans le tableau N°33, « présentation de l'échantillon par secteur d'activité », il ressort la répartition suivante des entreprises par secteur d'activité : 12 entreprises secteur des services, suivi de l'industrie (textile, IAA, et céramique et papier) avec 10 entreprises, le bâtiment et travaux publics avec 05 entreprises et enfin des entreprises du secteur de l'énergie avec 03 entreprises.

Le secteur des services est composé essentiellement d'entreprises aux activités liées à l'informatique, maintenance et réparation.

2- le questionnaire

2-1- le contenu

Le questionnaire se compose de trois groupes de questions :

A/Création et identification

Les questions touchent essentiellement au statut, à l'année de création, et au secteur d'activité.

B/Information sur l'assiette foncière

Les questions concernent la superficie de l'assiette foncière (surface accordée à la création), la nature juridique du terrain, le mode de jouissance et appréciation sur l'emplacement.

C/Information relatives aux contraintes des entreprises

Les questions touchent l'accès au foncier, les facteurs contraignants pour la création et l'extension des extensions des entreprises. A travers ce groupe de questions, nous avons pu obtenir des réponses à nos principales préoccupations.

2-2- le mode de distribution du questionnaire

Le questionnaire a été distribué par nos soins à l'occasion de visites aux entreprises. Il s'agit donc, comme souligné plus haut, d'un questionnaire guidé qui nous a permis de nous entretenir avec les entrepreneurs et mieux comprendre leur approche.

Pour les besoins de cette enquête, nous avons fait appel aux connaissances et relations informelles (liens faibles), pour pouvoir rencontrer les propriétaires et les gestionnaires des entreprises. Cette méthode a prouvé son efficacité et surtout son utilité car elle nous a permis de récolter la totalité des questionnaires distribués.

3- les résultats de l'enquête

L'enquête a conduit à des résultats que nous contenterons de reprendre à titre indicatif et nous allons les présenter dans ce qui suit, et ce malgré toutes les faiblesses et limites qui peuvent la caractériser.

3-1-La date de création:

Près de 55% des entreprises privées sont créées après 1990, avec l'évolution du cadre réglementaire relatif à la promotion de l'investissement, bénéficiant les PME publiques et privées d'un même traitement : la loi sur la monnaie et le crédit en Avril 1990 puis le décret exécutif N°93-12 du 05 Octobre 1993 et enfin la loi d'orientation en 2001 pour la promotion de la PME.

3-2-La nature juridique des entreprises :**Tableau N° 34 répartition de l'échantillon d'étude selon l'aspect juridique**

	Entreprises publiques	Entreprises privées	Total
Industrie (textile, IAA, céramique)	7	3	10
Services fournis aux entreprises	2	10	12
Bâtiment et Travaux publics	2	3	5
Energie	2	1	3
Total	13	17	30

Source : Enquête

Sur les 30 entreprises auprès desquelles l'enquête a été réalisée, 13 entreprises soit, 43% des entreprises sont du secteur public, tandis que 17 entreprises, soit et 57% sont du secteur privé, réparties comme suit : 20% sont des SARL, 20% sont des SNC, 10% des SPA, 15% des EURL, et 35% sont des entreprises publiques (EPE), sachant qu'en Algérie, les principales catégories qui existent sont : les sociétés à responsabilité limitée (SARL) ou (EURL : entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée), les sociétés par action (SPA), les sociétés en nom collectif (SNC), et les entreprises individuelles.

3-3- Données sur l'assiette foncière des entreprises :**Tableau N° 35 répartition de la superficie occupée par nature juridique des entreprises.**

	Entreprises publiques	Entreprises privées	Total
$\leq 1000 \text{ M}^2$	0	4	4
$\geq 10.00 \text{ M}^2$ et $\leq 50.00 \text{ M}^2$	3	9	12
≥ 50.00	10	04	14
Total	13	17	30

Source : Enquête

Des données du tableau ci-dessus, nous constatons que la superficie varie selon la nature juridique et les secteurs d'activité, 47% des entreprises possèdent plus de 5000 M², dont la quasi-totalité sont des entreprises publiques. 40% des entreprises interrogées entre 1000M² et 5000 M² et 13% concernées par notre échantillon possèdent moins de 1000 M².

Les entreprises de cette dernière catégorie sont des entreprises privées implantées souvent, sur des terrains de propriété privée. Nous avons constaté que 86% des entreprises de notre échantillon possèdent un titre de propriété.

Tableau N° 36 répartition de la superficie occupée par secteur d'activité

	$\leq 1000 \text{ M}^2$	$\geq 1.000 \text{ M}^2$ et $\leq 5.000 \text{ M}^2$	≥ 5.000	Total
Industrie (textile, IAA, céramique)	00	04	06	10
Services fournis aux entreprises	04	06	02	12
Bâtiment et Travaux publics	00	02	03	5
Energie	00	00	03	03
Total	04	12	14	30

Source : Enquête

Nous constatons que les entreprises de l'industrie (secteur du textile, IAA et céramique) occupent une superficie supérieure à 5.000 M², 06 entreprises activant dans le secteur des services fournis aux entreprises, occupent une superficie qui oscille entre 1.000 M² et 5.000M². Aussi, la totalité les entreprises des bâtiments et travaux publics, occupent une superficie qui varie entre 1000 M² et supérieur à 5.000 M². Seulement, 04 entreprises du secteur services occupent une surface qui ne dépasse pas les 1.000 M².

Tableau N° 37: répartition de l'échantillon selon le lieu d'implantation

	ZAC	ZI	HZ	Propriété privée	total
Industrie (textile, IAA, céramique)	02	06	01	01	10
Services fournis aux entreprises	03	00	06	03	12
Bâtiment et Travaux publics	00	05	0	0	05
Energie	00	01	02	00	3
Total	05	12	09	04	30

Source : Enquête

D'après le tableau, on constate que sur les 30 entreprises de notre échantillon, 12 entreprises, soit 40% sont situées au niveau de la zone industrielle de Bejaïa, 09 entreprises, soit 30 % en terrain hors zone, et seulement 05 entreprises soit 16%, au niveau de la ZAC. Les facteurs qui ont prévalu dans le choix de l'implantation des entreprises sont en premier lieu :

la disponibilité du terrain, des décisions centrales, la proximité des fournisseurs en matières premières, arrive enfin l'importance de la dimension du marché et la disponibilité de l'infrastructure (le bâtiment industriel) nécessaire.

L'étude nous a permis de tirer une conclusion importante, la grande majorité des entreprises non pas eu le choix de choisir le lieu d'implantation. Pour les entreprises étatiques, du secteur public, la décision relevée du niveau centrale, pour celles du secteur privées, la rareté a fait que les entrepreneurs n'ont pas eu vraiment le choix pour ce faire.

Interrogés sur la situation juridique de la parcelle de terrain abriant leurs entreprises, 86% des entreprises interrogées ont déclaré détenir un acte de propriété des terrains.

3-4- l'implantation des entreprises et le mode de jouissance :

Tableau N°38: l'implantation des entreprises et le mode de jouissance

	ZAC	ZI	HZ	Propriété Privée	Total
Cession	4	11	9		-
Concession	1	1			-
Total	5	12	9	04	30

Source : Enquête

Sur les 30 entreprises interrogées, 12 se trouvent au niveau de la zone industrielle de Béjaia, et disposent d'un acte de propriété, ces informations ont été confirmées au niveau de l'EGZIB, entreprise de gestion de la zone industrielle de Béjaia où ils nous on informé que tous les terrains se trouvant au niveau de la zone industrielle de Béjaia ont été cédés. Pour les entreprises se trouvant au niveau de la zone d'activité, espace géré par la commune à travers l'agence foncière, la même situation y prévaut. Terrains cédés en entiers aux bénéficiaires.

3-5- La contrainte du foncier économique à la création des entreprises:**Tableau 39: Le foncier économique est une contrainte à la création des entreprises par secteur d'activité :**

	Oui	Non	Total
Industrie (textile, IAA, céramique)	02	08	10
Services	03	09	12
Bâtiment et Travaux publics	01	04	5
Energie	0	03	3
Total	06	24	30

Source : Enquête

Sur les 30 entreprises concernées par notre échantillon, 24, soit un taux de 80%, ont répondu que le foncier n'a pas constitué une contrainte lors de la création des entreprises et seulement 06 entreprises soit un taux de 20% ont répondu que le foncier a constitué une contrainte lors de la création de l'entreprise. Parmi elles, des entreprises faisant dans le service, et l'industrie.

Et pour mieux expliquer et comprendre ces résultats nous avons procédé à leur classification par la nature juridique des entreprises

Tableau 40: Le foncier est une contrainte à la création des entreprises

	Entreprises publiques		Entreprises privées		Total
	oui	Non	Oui	Non	
Industrie (textile, IAA, céramique)	00	07	03	00	10
Services fournis aux entreprises	00	02	03	07	12
Bâtiment et Travaux publics		02	00	03	5
Energie	00	02	00	01	3
Total	13		17		30

Source : Enquête

Ce tableau nous renseigne encore mieux sur les résultats cité dans le tableau N° 39. En effet, il apparait clairement que la quasi-totalité des entreprises publiques ont répondu que le foncier n'a pas constitué une entrave lors de la création de ces entreprises. La politique menée à l'époque de leurs créations, années 70, a fait qu'elles disposaient de terrains une fois la décision de création prise. Les entreprises créées durant les années 70, ont déclaré ne pas rencontrer ce problème.

S'agissant des entreprises privées, 06 sur les 17 que compte notre échantillon, soit un taux de 35% ont déclaré avoir rencontré des problèmes du foncier à leur création. Ces entreprises ont été créées durant les années 90, à la faveur des réformes de l'économie et le passage vers l'économie de marché. Ces entrepreneurs nous ont déclaré avoir acquis le terrain auprès des particuliers. Nous signalons ici, que certaines entreprises privées, se trouvant au niveau de la zone industrielle ont acquis un terrain auprès des premiers bénéficiaires à qui l'Etat a cédé le terrain. Situation confirmée auprès de l'EGZIB, où on nous a confirmé que la situation réel de la zone demeure confuse car un nombre importants de premiers bénéficiaires de terrains au niveau de la zone industrielle ont cédé une partie de leur terrain ou/et parfois la totalité de terrain qu'ils ont acquis auprès de l'Etat, tout en sachant que les nouveaux acquéreurs ne se sont jamais présentés devant l'administration en charge de la zone. (EGZIB).

Pour les entrepreneurs privés n'ayant pas rencontré de problème de foncier, ils nous ont déclaré avoir bénéficié des terrains dans le cadre du CALPI ou APSI. des dossiers d'investissement ont été déposés au niveau de ces organismes. Leurs projets ont été déclarés éligibles et ont pu bénéficier de terrains dans le cadre d'une concession à durée limitée.

3-6- La contrainte du foncier économique à l'extension des entreprises:

Tableau N°41 Le foncier économique est une contrainte à l'extension des entreprises

	Oui	Non	Total
Industrie (textile, IAA, céramique)	04	06	10
Services	04	08	12
Bâtiment et Travaux publics	05	00	5
Energie	03	00	3
Total	14	16	30

Source : enquête

Pour cette question, 14 entrepreneurs sur notre échantillon de 30 entreprises, soit un taux de 46% se sont accordés à dire que le foncier économique est une contrainte à l'extension de leurs entreprises. Ils ne peuvent entreprendre de nouveaux investissements au motif que l'espace leur fait défaut. À signaler que 80% de ces entreprises sont du secteur privé. Les secteurs les plus demandeurs de terrains sont le bâtiment et travaux publics, avec 100% des entreprises interrogées, 40% secteur industrie, services 35% et 100 % secteur énergie.

L'exploitation de ces résultats nous permis de déduire que les secteurs des travaux publics et de l'énergie sont les plus demandeurs de terrains. Cela peut s'expliquer par la politique générale du pays qui fait de ces deux secteurs, les deux vecteurs de l'économie nationale.

En outre, s'agissant du secteur industriel, la tendance est vers le maintien du niveau d'activités de ces entreprises.

Pour les entreprises étatiques, leur seule et unique stratégie tend vers la pérennité, elles ne disposent pas de fonds et des moyens pour investir et s'accroître. Lors de nos entretiens, nous avons pu constater que les managers des entreprises publiques ne pouvaient prendre la décision de réinvestir. Une telle décision obéit souvent à des démarches avec la hiérarchie, et doit se prendre au niveau des holdings ou des sociétés de gestion de participation de l'Etat.

Pour les entreprises privées, la conjoncture internationale, faite d'incertitudes, jumelée à la dernière crise économique, font que les entrepreneurs restent prudents, même si dans le fonds ils ne sont pas contre l'idée d'acquérir du terrain, considéré comme une valeur sûre indépréciable.

3-7- Les contraintes soulevées :

Tableau N°42 Les classifications des contraintes par les entrepreneurs

	Oui	Non
Accès au foncier	65%	35%
Accès au financement	70%	30%
Fiscalité	80%	20%
Transport	14%	86%
Télécommunication	09%	91%
Relation avec l'administration	90%	10%

Source : Enquête

D'après les données du tableau N° 42, on constate que 90% des entrepreneurs interrogé ont déclaré que les relations avec l'administration constituent une entrave à leur activité. 80% des entrepreneurs indiquent que la fiscalité entrave leur activité, alors que 70% d'entre eux, attestent que l'accès au financement constitue une entrave à la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia. Alors que, seulement, 65% des entrepreneurs pensent que l'accès au foncier économique constitue une entrave à la création et à l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia. Selon l'ordre établi.

On conclu que la contrainte du foncier n'est pas la contrainte majeure qui empêchent la création est extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia, mais selon les résultats de l'enquête, l'environnement immédiat, lui, constitue une entrave majeure. Suivi du problème de la fiscalité, s'ensuit l'accès au financement et en quatrième position la contrainte d'accès au foncier économique. Les contraintes de transport et communications, elles, ne causent pas de problèmes aux entrepreneurs.

4- Discussion des résultats

A travers les résultats de notre enquête, nous avons constaté que le foncier n'a pas constitué une contrainte à la création des entreprises, ni même à leur extension pour plusieurs motifs, car la plupart des entreprises étatiques ont bénéficié de terrains à leur création tandis que pour les entreprises privées, elles ont pu avoir accès au foncier à travers l'Etat par le biais du CLAPI ou l'APSI.

S'agissant de l'extension, des entreprises, nous avons pu relever que l'objectif majeur des entrepreneurs et chef d'entreprises est la survie et la pérennité de leurs entreprises. Si cette attitude nous paraît justifiée chez les entreprises publiques qui disposent d'actifs résiduels excédentaires mais confrontées à des situations financières critiques, en revanche, rien ne justifie une telle attitude chez les entrepreneurs privés. Ces derniers justifient leur prudence et l'absence de prise de risque par la conjoncture internationale, crise mondiale, et les incertitudes économiques à l'intérieur du pays. A ce sujet, la relation avec l'administration apparaît comme la contrainte majeure pour les entrepreneurs. Contrainte que nous trouvons partagée aussi bien chez le secteur public que le secteur privé.

Nous pouvons déduire que le climat des affaires peu stable ne favorise pas de nouveaux investissements pour les entreprises en activités, mais ces dernières cherchent à se positionner sur un marché à forte concurrence avant de se mettre dans une projection d'extension d'activité.

Dans notre recherche, nous avons pu confirmer ou infirmer les différentes hypothèses, d'abord nous avons infirmé la première hypothèse et confirmé la deuxième hypothèse.

Dans la première hypothèse, le foncier est une contrainte pour la création des entreprises au niveau de la commune de Béjaïa. Nous avons vu que le foncier n'a pas constitué une contrainte à la création des entreprises, car, 80% de notre échantillon a répondu que le foncier n'a pas constitué une contrainte lors de la création des entreprises et seulement 06 entreprises soit un taux de 20% ont répondu que le foncier a constitué une contrainte lors de la création de l'entreprise. Et comme expliqué plus haut ce ci s'explique par plusieurs raisons ; l'Etat demeure le principal pourvoyeur de ce bien au niveau de la commune de Béjaïa. Pour les investissements futurs, et comme nous l'avons souligné dans le tableau N° 24, Répartition des projets d'investissement par secteur d'activité, dans le chapitre V, le secteur des transports occupe la première place avec 83% des intentions d'investissement, un secteur non demandeurs de foncier économique. Nous pouvons trouver une explication dans

le faite que l'Etat a axé ses mégas projets vers les routes avec le grand projet de l'autoroute Est_West ce qui fera un axe important qui vraisemblablement attire de nouveaux promoteurs qui voient en se secteur un créneaux porteurs.

Cette hypothèse et d'autant plus infirmé que la structure des PME au niveau de la commune de Béjaia est composé de PME de secteur service, voir Tableau N° V-5 Répartition des PME par secteurs d'activité regroupés, ce qui procure à la commune de Béjaia le caractère d'une ville tertiaire ; option confirmé par le PDAU intercommunal de Béjaia, qui identifiant le secteur tertiaire comme le secteur moteur du développement de la région de Béjaia. (Le tourisme, La formation supérieure et la R&D, L'organisation de foires et expositions, Le transport intermodal et le transit international, L'accueil des rencontres internationales (économiques, politiques, culturelles, sportives...))

Concernant la deuxième hypothèse, le foncier ne constitue pas une entrave à l'extension des entreprises au niveau de la commune de Bejaïa, nous avons constaté cette hypothèse est confirmée, 16 entrepreneurs sur notre échantillon de 30 entreprises, soit un taux de 54% se sont accordés à dire que le foncier économique n'est pas est une contrainte à l'extension de leurs entreprises.

En effet, s'agissant du secteur industriel, la tendance est vers le maintien du niveau d'activités de ces entreprises, alors que pour les pour les entreprises étatiques, leur politique tend vers assurer la pérennité,

Pour les entreprises privées, la conjoncture internationale, ne favorise pas de prise de risque. Aussi, nous avons constaté que les entreprises du secteur industriel cherchent à se délocaliser vers d'autres lieux. Les activités tertiaires prennent de l'importance dans la nature des entreprises se trouvant dans la commune de Béjaia.

Les entreprises publiques disposent de réserves foncières importantes qui peuvent servir d'assiette pour de futurs projets.

Delà nous pouvons dire que La difficulté d'accès au foncier industriel elle la conséquence des défaillances dans la réglementation et la gestion. Comme nous l'avons souligné dans le chapitre deux, ce volet a connu plusieurs lois et textes juridiques qui souvent ont créé des confusions et empiétement de prérogatives entre les instances et organismes sensées gérer ce dossier. Aussi, nous avons constaté que la nature des investissements au niveau de la commune de Béjaia ne nécessite pas de foncier.

La situation foncière présente et les conditions plus au moins inextricables qu'elle génère, constituent donc l'un des obstacles majeurs à surmonter pour être en adéquation avec les objectifs de développement local.

Il conviendrait d'examiner et d'approfondir les aspects de coordination très étroite à instaurer entre les divers partenaires et utilisateurs de foncier pour parvenir à une optimisation dans le temps et dans l'espace des résultats escompté. Pour cela, il nous paraît judicieux de procéder à :

-Amélioration de l'offre de terrain par la récupération des actifs fonciers résiduels non utilisés (*actifs dormants*), puis les mettre aux enchères publiques en constituant une base de données à mettre à la disposition des investisseurs ;

-Accroissement de l'offre foncière par la récupération des terrains octroyés dans le cadre de concession dont le cahier de charges n'a pas été respecté par le promoteur bénéficiaire ;

-Allégement et assouplissement des procédures d'accès au foncier en révisant la réglementation et le cadre institutionnel ;

-Octroi des actifs fonciers par le biais de contrats de concession ou de location, établis sur la base des cahiers de charge ;

Un encadrement exprimant et assurant un traitement volontariste de l'offre foncière qui permet de réaliser une transparence dans le processus de rencontre de l'offre et de la demande sur la base de prix d'équilibre et aussi, un renforcement de la régulation interne du marché à travers l'intervention d'un nombre réduit d'opérateurs dont l'action doit converger vers la réalisation d'une stabilité du marché.

Au vu des développements figurant dans ce chapitre, il ressort qu'il est impératif de réaménager les dispositifs régissant la mobilisation des terrains publics destinés à servir d'assiettes à la réalisation de projets tant en matière d'habitat que d'investissement.

Des réformes économiques engagées pour permettre l'émergence progressive d'un marché foncier libre régi par la loi de l'offre et de la demande, où la valeur des terrains s'apprécie, relativement, par référence aux prix réels pratiqués lors des transactions.

Pour remédier à la situation qui prévaut dans les espaces spécialement aménagés, nous reprenons les recommandations consensuelles suivantes :

- Procéder au recensement exhaustif des disponibilités foncières existantes au niveau des zones et les mettre en vente, par voie d'adjudication aux enchères publiques au profit des

opérateurs intéressés répondant aux critères technique et financiers prévus par un cahier des charges.

- Mettre en place un nouveau modèle de gestion des zones sur la base d'un texte qui définit clairement les droits et obligations aux gestionnaires et opérateurs installés dans les zones.

- confier la gestion des zones assainies à un organisme créé sous une forme juridique appropriée.

Par ailleurs, des mesures conservatoires devraient être prises en vue notamment de:

- Stopper toute création, par les collectivités locales, jusqu'à intervention des instruments d'aménagement du territoire.
- La régularisation des terrains par la délivrance d'acte de gestion.
- Une autre démarche opérationnelle et une vision stratégique globale de la promotion de l'investissement est nécessaires. L'intervention volontariste de l'Etat dans le cadre d'une politique de promotion de l'investissement au service du développement durable et équilibrée de la nation.
- Organiser une libre confrontation offre-demande dans un cadre réglementé.
- Mettre en place d'une mercuriale des prix construite sur les prix du marché ou des prix de références calculés par simulation et la classification des zones de promotions.
- L'élargissement de l'offre en procédant à la levée des entraves et à la préservation et extension du domaine des zones industrielles.

Conclusion :

Dans ce chapitre, nous avons démontré que la contrainte du foncier n'influe pas d'une manière exergue sur la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia, bien d'autres contraintes sont signalées comme des véritables entraves notamment les relations avec l'administration et un environnement économique, peu propice aux affaires. Aussi, le caractère tertiaire de la commune de Béjaia, et la nature des investissements qui y existent font que le foncier économique ne peut constituer à lui seule une entrave réelle à une dynamique économique.

Conclusion de la deuxième Partie

L'émergence d'un cadre de marché efficient qui sert la croissance économique durable de la nation, la création de l'emploi et l'accroissement significatif et permanent du pouvoir d'achat de la population doivent être l'objectif des pouvoirs publics qui ont la charge du pays.

L'enquête nous a permis d'apprécier la contrainte du foncier économique à la création et à l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaïa. Les résultats ont démontré que souvent le foncier apparaît comme une contrainte non pas par sa rareté mais par sa mauvaise gestion. L'absence d'information qui entoure ce dossier, ne permet pas une approche juste et efficiente.

Il nous paraît opportun d'insister sur la mise en place d'une banque de données fiable regroupant toutes les informations sur le foncier, ainsi que la nécessité de prévoir la mise en place d'un cadre juridique obligeant, au strict respect des instruments d'urbanisme et de planification de l'espace, en œuvrant pour l'amélioration de l'environnement économique dans lequel évoluent les entreprises.

Pour réaliser cet objectif, il me paraît important de proposer un cadre de réflexion et de choix clair et opérationnel, de déterminer et de définir précisément les alentours du marché du foncier économique en Algérie, et l'explication et des rôles des différents acteurs concernés.

La mise en place de ces éléments me paraît nécessaire pour saisir la complexité du problème et pour orienter l'analyse vers des mesures faisables parmi lesquels la déduction du nombre d'opérateur et la définition des missions de ces derniers, la clarification et la simplification des circuits et processus de décision et l'établissement d'un contrôle efficace de nature incitative.

C'est à ces conditions que l'Etat peut se donner les moyens efficaces de sa politique

Conclusion Générale

Tout au long de ce travail, nous nous sommes efforcés de répondre aux questions principales que nous avons posées dans notre introduction générale. Il s'agit d'étudier la contrainte du foncier économique dans la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Béjaia

Les entreprises ont tendance à se localiser dans les villes où l'on trouve à la fois un marché important autorisant la fabrication et la vente d'une grande variété de produits, le personnel capable de mettre en œuvre des systèmes techniques sophistiqués et fragiles, un réseau dense de sous-traitants et des infrastructures développées en matière de transport, de communication, de formation et de recherche. Par ailleurs, la concentration spatiale des activités est un moyen de diminuer les coûts de transactions qui ont tendance à augmenter par suite d'une division plus grande du travail au sein et à l'extérieur de l'entreprise.

Les chefs d'entreprises soulignent que le droit de propriété est très ancré dans les mœurs des Algériens. Ils estiment que le mode de concession pour lequel les pouvoirs publics ont opté dans leur politique foncière, ne présente pas pour autant un handicap. En revanche, ils considèrent que l'enchère constitue un mécanisme d'attribution avec comme seul critère la valeur donnée par l'investisseur désirant acquérir le terrain. A ce sujet, ils recommandent à revoir la mode de la vente aux enchères pour mieux répondre aux préoccupations des industriels.

La valeur du terrain est supérieure au prix de référence car s'appuyant sur un marché spéculatif, et en plus la mécanique installée favorise un facteur aggravant qui va augmenter la cherté du terrain.

Pour l'Etat, le mode de concession basé sur l'enchère ouverte ou retenue garanti une meilleure transparence car il est réservé exclusivement aux porteurs de projets. Il protège une ressource rare et non renouvelable de l'Etat car il empêche le gaspillage des actifs et permet à l'investisseur d'acquérir le foncier sans qu'il soit obligé de mobiliser des fonds pour le prix de l'assiette foncière. Sur le plan juridique, le concessionnaire qui bénéficie d'un droit d'occupation et d'exploitation stable du terrain, jusqu'à 99 ans de jouissance, bénéficie d'une sécurité juridique indéniable puisque son droit de jouissance durable ne peut être remis en cause par la déchéance ou la résiliation que sur manquement dûment constaté et décision de justice. C'est un droit réel et transmissible. Pour l'ANIREF, les enchères ne sont pas la cause du niveau élevé des prix mais le révélateur de l'état d'un marché dysfonctionnel et spéculatif.

La mise à prix est adossée à la valeur vénale du bien telle qu'elle résulte de la loi de l'offre et de la demande.

L'Etat doit mettre en œuvre des politiques dont l'efficacité dépend des caractéristiques des territoires auxquelles elles s'appliquent, mais aussi, et de plus en plus, des stratégies industrielles et organisationnelles des grands groupes. Faut-il privilégier la structuration du local ? Ou faut-il privilégier les contraintes du global ? L'absence d'une bonne compréhension des mécanismes complexes du développement territorial est une source supplémentaire de difficultés. Quant aux nombreux découpages administratifs qui se superposent aux espaces urbains et ruraux, ils n'apportent pas de solutions satisfaisantes aux problèmes que posent leur « emboîtement » et la régularisation de leurs rapports.

Université de Béjaia – FDSE

KHEBBACHE Khaled

2^{ème} année PG « Dynamique économique, développement local et territoire »

Thème de mémoire :

La problématique du foncier industriel et son impact sur la création et l'extension des entreprises: cas des entreprises de la commune de Bejaïa

1-Problématique:

Le territoire est le fruit d'une nature (relief et ses composantes animales et végétales), d'une histoire, d'une langue, et de la traduction matérielle d'une culture¹.

Les géographes contemporains définissent le territoire comme un étendue support², cependant, le territoire est central en politique, en économie, en géographie, et dans la répartition des ressources au sein d'un système social. Il reste donc fondamental dans l'analyse d'un processus de développement.

Aussi, l'Organisation des Nations Unies établit dès 1945 des règles expresses garantissant la souveraineté territoriale et le respect scrupuleux des frontières de chaque pays.

Les groupes humains installés dans ces territoires les transforment. C'est ainsi que les maisons se regroupent en villages, les villes apparaissent et s'interconnectent, entre elles et aux compagnes, par des échanges commerciaux, des routes, des réseaux routiers ou ferroviaire, des réseaux d'alimentation électrique et des réseaux de distribution d'eaux et d'assainissement.

La multiplicité des milieux (villes, villages, usines), est devenue un fait complexe qui nécessite la mise en place d'un mode de régulation de l'espace devenu rare, instable et conflictuel.

Le progrès et le développement économique et social des nations dépendent en premier lieu de l'exploitation judicieuse du foncier disponible dans les différents secteurs : agricole, industriel, touristique et urbanistique. L'exploitation rationnelle de ce capital suppose accessoirement une stricte utilisation des terres conformément à leur vocation. Le foncier est un ensemble de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sont particulièrement déterminés par des facteurs historiques, économiques, juridiques, et d'aménagement du territoire, relevant des politiques publiques. Outre ces multiples déterminations, la question foncière est, en amont et en aval, l'instrument déterminant pour la définition et la réussite de toute politique de développement. Cette question interpelle toute la société et particulièrement les pouvoirs publics sur les dispositifs à mettre en place et les mesures à prendre en charge pour une approche cohérente, harmonieuse et équilibrée des différents espaces, où l'aménagement des terres à usage économique ou social constituent une option fondamentale dans la stratégie du développement. La question foncière en Algérie a tendance progressivement à prendre plus d'ampleur. La nécessité de la protection de cette ressource rare et non renouvelable devient vitale.

Le "foncier économique" ou encore "foncier industriel", désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unités de production de biens et de services. Le foncier industriel est intimement lié à la promotion de l'investissement et à la relance de la croissance. Les analyses concernant le climat des

¹ Thierry AMAGOU, de la territoire politique à la territorialité concurrentielle.

² Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, 2004, Belin, repris par T.AMOUGOU

investissements et des affaires en Algérie indiquent que le foncier constitue une contrainte majeure. L'offre étant limitée par rapport à la demande, des prix hautement spéculatifs se sont formés, inévitablement prohibitifs pour l'investisseur et économiquement inefficaces. La libéralisation du foncier n'a pas permis jusqu'à l'heure la levée des obstacles et des contraintes qu'engendre la bureaucratie administrative affectant lourdement le foncier industriel et hypothèquent les objectifs de développement économique et social. L'espace foncier, au lieu d'être un vecteur de développement, est devenu un facteur de blocage.

L'accroissement anarchique des établissements humains et le développement des activités, notamment l'industrie, menacent le capital foncier. Actuellement, le foncier en Algérie reste à la fois complexe et problématique³. Les efforts engagés par l'Etat Algérien durant les années 90, en vue de la libéralisation d'un marché du foncier, n'ont pas permis de réaliser de résultats tangibles.

De multiples lois et règlements sont promulgués sans pour autant lever tous les obstacles qui empêchent la concrétisation de toute opération d'investissement important, dans des délais raisonnables.

Les exigences de la création et de la croissance des entreprises sont ainsi subordonnées à la mobilisation du foncier industriel. Dans ce cas, **que doit faire l'Etat pour accroître l'offre foncière ? La création et l'extension des entreprises sont-elles réellement limitées par la rareté du foncier ? La difficulté d'accès au foncier industriel n'est-elle pas la conséquence des défaillances dans la réglementation et la gestion ? et est ce que la nature des investissements envisagés nécessitent un foncier ?**

Pour répondre à toutes ces questions, nous adopterons une démarche qui consiste à faire une recherche bibliographique sur la question, qui sera développé en première partie, en site nous nous baserons sur une étude de cas. Il s'agit de mener une enquête de terrain auprès de quelques entreprises de la commune de Bejaia par voie d'entretiens et de questionnaires.

Notre travail sera divisé en deux parties, la première théorique, dans la quelle nous essayerons d'aborder les principales théories de l'espace et de la géographie économique, en sus d'un volet historique sur l'évolution du foncier en Algérie, ainsi que les différents textes réglementaires régissant le foncier en générale et le foncier industriel en particulier.

Quant à la deuxième partie, nous essayerons, à travers une enquête de terrain auprès des entreprises installées sur le territoire de la commune de Béjaia et les futurs investisseurs sur le même territoire, de répondre aux questions soulevées, et d'apporter une appréciation sur la nature du problème tel qu'il est vécu par les entreprises, et vu par les acteurs publics.

³ Rapport CNES, 24ème session, la configuration du foncier en Algérie.

2-Bibliographie

Ouvrage

- A. SELLAMI, Petite et moyenne industrie et développement économique, N° Edition 1821/84, Alger 1985.
- H. BROSSARD, Marketing d'une région et implantation des investissements, édition Economica, 1997, Paris.
- M.SAIDOUNI, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition casbah, Alger 2000.

Rapports, Articles & Documents

- A. FERGUENE, PME, territoires et développement local : Cas des pays du Sud, université Mendès France, Grenoble2.
- Actes des assises nationales de la PME, Alger, Janvier 2004.
- AGUILERA – B.D. BLOY, M.A. BUISSON, J.CUSSET, D.MIGNOT, Localisation des activités et mobilité, Québec, Décembre 1999.
- Documents de la banque mondiale, Evaluation du climat de l'investissement au Bénin, au Sénégal, au Mali et au Maroc, 2006.
- F.FACCHINI, l'entrepreneur comme un homme prudent, Voir : Facchini@univ-paris1.fr.
- J.P.BETBEZE et C.SAINT-ÉTIENNE, Une stratégie PME pour la France, la documentation française, 2006, Paris.
- K. BOUABDELLAH, A. ZOUACHE, Territoire, entrepreneurship et institutions : Examen critique des contributions récentes en économie du développement, colloque international « création d'entreprises et territoires », Décembre 2006, Tamanrasset.
- M. CROSET, T. MAYER, Entre le global et le local, quelle localisation pour les entreprises?
- M. MADOUÏ, De l'économie administrée à l'économie de marché : Vers la réhabilitation de l'entrepreneur et de la petite entreprise en Algérie, colloque international « articulation espace local - espace mondial, enjeux, problèmes et perspectives », Bejaia, Juin 2006.
- M.TOUMI, A. BOUZIDI, Lancer la croissance de l'économie algérienne par la performance de ses entreprises.
- P.N. DENIEUIL, Introduction aux théories et à quelques pratiques du développement local et territorial, novembre 1999, Séminaire de Tanger.
- Rapport de l'institut national de la productivité et du développement industriel, Enquête économique sur le secteur « commerce et distribution », Décembre 2004.
- Rapport de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE), La PME dans l'économie mondialisée, 2004, Istanbul.
- Rapport de la banque mondiale et de la société financière internationale, Doing Business : Comparaison des réglementations dans 175 pays, 2007.
- Rapport de la banque mondiale, Algeria investment climate assessment, Juin 2002.
- Rapport du Conseil National Economique et Social (CNES), Pour une politique de développement de la PME en Algérie, 2002.

- Rapport du Conseil National Economique et Social (CNES), La configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique, Mars 2004.
- Rapport du FMI, Algérie : Questions choisies, Mars 2006.
- Rapport sur le développement dans le monde, Un meilleur climat de l'investissement pour tous, 2005, Washington.
- Rapports du ministère de la PME et de l'artisanat, 2001,..., 2007.

Autres

- Annuaire statistique de la wilaya de Béjaia, direction de la planification et de l'aménagement du territoire, édition 1999, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006.
- Guide investir en Algérie 2006.
- Finances & développement, revue trimestrielle du FMI.

Sites web

- <http://fr.wikipedia.org>
- <http://web.worldbank.org>
- <http://www.datar.gouv.fr>
- <http://www.ocde.org/dev/pea>
- <http://www.oecd.org>
- <http://www.revue-interrogations.org>

-Résumé :

Le foncier, ressource naturelle rare et non renouvelable, est le vecteur fondamental de toute stratégie de développement. De part sa rareté, le foncier est devenu l'objet de convoitise de la part des investisseurs, à l'affût de cette ressource.

Seulement, à quel degré, la création et l'extension des entreprises, au niveau de la commune de Béjaia, sont elles conditionnées et limitées par la rareté du foncier?

Cette question constitue le cœur même de notre travail, et à laquelle nous tacherons d'apporter des réponses à travers une étude empiriques.

mots clés : territoire, foncier, foncier industriel, développement, rareté, espace, entreprise, commune de Béjaia

Echéancier

Novembre- Décembre 2007 : Constitution du fond documentaire, lecture des travaux déjà réalisés sur la question du foncier, et lancement des questionnaires.

Janvier et Février 2008 : Rédaction de la partie théorique

Mars- Mai 2008: recueil et exploitation approfondie des données concernant le foncier industriel au niveau de la commune de Béjaia à travers les entreprises étudiées.

Juin- Août 2008 : rédaction et saisie de la deuxième partie

Septembre- Octobre 2008 : correction et finalisation

Tables des matières

Introduction

Chapitre 1 : la situation du marché du foncier

Section1 : définition et constat historique

1-1 définition du foncier économique

1-2 le constat historique

***une situation complexe**

***l'option en faveur de la liberté des transaction foncières**

Section 2 : structure de l'offre et la demande du marché du foncier

2-1-La structure de la demande

2-2-Structure de l'offre

***Les zones industrielles (ZI)**

***Les zones d'activité commerciales (ZAC)**

***Les actifs résiduels des entreprises dissoutes**

***Les actifs excédentaires des EPE en activité**

Section 3 : la valeur vénale et méthode d'évaluation des terrains

3-1 la valeur vénale du terrain

3-2 Méthode d'évaluation des terrains à bâtir

Chapitre 2 : la stratégie proposée pour l'émergence d'un marché du foncier

Section 1 : Les principes opérationnels de la stratégie

Section2 :

Le contenu de la stratégie

***l'identification de la demande**

***l'élargissement de l'offre**

***l'établissement d'un système de prix vrais**

***l'organisation de la confrontation de l'offre et la demande**

Chapitre 3 : Etude de cas : le foncier industriel et les entreprises.

Section 01 :

Présentation de la zone d'activité de Béjaia.

Section 2 :

Objectifs et déroulement de l'enquête

Conclusion

**Annexe
Bibliographie.**

Bibliographie

Ouvrages

1. **ALOUI (A)** : « le régime foncier et le cadastre en Algérie », l'ANC 1997.OPU.
2. **ALOUI (A)**: « propriété et régime foncier en Algérie », Editions Houma, 2004.
3. **ANGERS MAURISE**, initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines adition casbah université Alger 1997
4. **AYDALOT (PH)** : « économie régionale et urbaine », ed economica, Paris, 1985.
5. **BAILLY (A)** : « stratégies spatiales, comprendre et maîtriser l'espace ». Coll. Alidade, ED Reclus, 1995.
6. **BELLATAF (M)** : localisations industrielle et aménagement du territoire, aspects théorique et pratique centre universitaire de Bejaïa 1995
7. : Economie du développement, OPU Alger, 2006 .
8. **BENCHENHOU (A)**: « planification et développement en Algérie 1962-1980 », Alger-Imprimerie Commerciale 1980.
9. **DA-CUNHA (A) & RUEGG (J)** : « développement rural et aménagement du territoire, presses Polytechniques et universitaires, Romandes, 2003.
10. **KHELLIL (A)** : « La Commune face au déficit du management et de l'ingénierie territoriale, Approches », ED. Casbah, 1998.
11. **C.NEVEU** : « espace, publique et engagement- enjeux et logiques » de la citoyenneté locale, ED l'Harmattan, Paris, 1999.
12. **C.RAUZELLE**, technique de l'urbanisme, ED AOUEIDAT Beyrouth, Liban 1974.
13. **Cherif RAHMANI** : « les finances des communes Algériennes, insincérité, déficits et bonne gouvernance », ED Casbah, Alger 2002.
13. **COULMINE (P)** « la décentralisation-la dynamique du développement local », ed, Syros, Paris, 1986.
14. **WACKERMANN C** : « géographie du développement » ED. Ellipses 2005.
15. Dictionnaire HACHETTE, Encyclopédique, grand format édité sous la responsabilité d'Emmanuel FOUQUET, 2001.
16. **DAHMANI (M)** « planification et aménagement du territoire », ed, OPU, Alger, 1984.
17. **denieul Pierre-noel et houda laroussi**, le développement social local et les questions des territoires, l'harmatan, Paris, 2005
18. **ECKERT (D)** « évaluation et prospective des territoires », ed, Reclus-la documentation française, Paris, 1996.
19. **ECREMENT(M)** « indépendance politique et libéralisation économique-un quart de siècle de développement de l'Algérie 1962-1985 », ENAP/OPU/PUC Grenoble, 1986.
20. **GRANELLE. J.JACQUES** : « économie immobilière, théorie et application », Economica 1998.
21. **GRANELLE J .JACQUES** : « la rente foncière », approches théoriques et empiriques, .ADEF, 1990.
22. **GREFFE(X)** « décentralisation pour l'emploi, les initiatives locales de développement », ed, economica, Paris, 1988.
23. **HENRI JACQUOT** : le droit de l'urbanisme, ED DALLOZ 1999.
24. **HURIOT, Jean Marie, Von THUNEN** : économie et espace, economica, 1994.
25. **BROSSARD (H)** Marketing d'une région et implantation des investissements, édition Economica, 1997, Paris.
26. **COMBY J.**: « vocabulaire foncier », DALLOZ, 1997.

BIBLIOGRAPHIE

27. **COMBY (J)& RENARD (V)** : « les politiques foncières », PUF 1996.
28. **LACHA (J)**: « définition, fonctions, recours », SAFER, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, 1998.
29. **KHELIL(A)** : « la commune face au défi du management et de l'ingénierie territoriale en Algérie », édition Casbah, Alger, 1998.
30. **M.KHIATI** : « démographie et population »OPU. Alger, 1996.
31. **OLIVIER BEAUMAIS** : « économie de l'environnement, repères, cours, application », édition BREAL, 2001.
32. **PECQUEUR (B)** « développement local, mode ou modèle », édition, Syros, Paris, 1989.
33. **PIORE M) & SABEL (F)** : « les chemins de la prospérité », édition, Hachette, Paris, 1989.
34. **POLESE (M)** : « économie urbaine et régionale », édition, economica, Paris, 1994.
35. **SAIDOUNI (M)** : éléments d'introduction à l'urbanisme, édition casbah, Alger 2000.
36. **SELLAMI**, Petite et moyenne industrie et développement économique, N° Edition 1821/84, Alger 1985.
37. **TEISSERENC(P)** : « les politiques de développement local, une approche sociologique », édition,, economica, Paris, 1994.
38. **TEMMAR (H)** : « stratégie de développement indépendant- le cas de l'Algérie : un bilan », édition,, OPU, Alger, 1983.
39. **THIREAU (V)** : « les nouvelles dynamiques spatiales, à la redécouverte des territoires », édition,, L'harmattan, Paris, 1993.
40. **Thiss, Jeans François, bernard Walliser**. L'espace dans la théorie économique : les nouveaux territoires. Problèmes économiques N°2588-1998.

Rapports, Articles & Documents

1. **A. FERGUENE, A. HASSAINI**, Développement endogène et articulation entre globalisation et territorialisation : Elément d'analyse à partir du cas de KSAR-HELLAL (Tunisie).
2. **A. FERGUENE**, PME, territoires et développement local : Cas des pays du Sud, université Mendès France, Grenoble2.
3. **Ali Brahiti**, Problématique du foncier en Algérie, état des lieux et perspectives Alger, 2002
4. **AGUILERA-B.D. BLOY, M.A. BUISSON, J.CUSSET, D.MIGNOT**, Localisation des activités et mobilité, Québec, Décembre 1999.
5. **B. CONTE**, La diversité des approches du développement, 2003-2004.
6. **C. GAIGNÉ**, Économie géographique et localisation industrielle rurale versus urbaine.
7. **D. NEU**, Développement local et décentralisation Points de vue, Mai 2003.
8. Etienne COFFIN. Pôles de compétitivité, Acte de colloque sur les pôles de compétitivité et d'excellence en Algérie. Alger 2006.
9. Extraits de **B. MERENNE-SCHOUMAKER**, La localisation des industries, collection "Géographie d'aujourd'hui", Nathan université, Paris, 1996.
10. **J. C. BERTHELEMY, A. VAROUDAKIS**, Quelles politiques pour un décollage économique ? Centre de développement de l'OCDE, cahier de politique économique N° 12, 2000.
11. **J. LEBOSSÉ**, Développement local et financement de projets, Horizon Local 1996-1999.
12. **J. M. FONTAN, A. LÉVESQUE**, Initiation au développement économique local et au développement économique communautaire : Expériences pertinentes et études de cas, Institut de formation en développement économique communautaire (IFDÉC) Montréal, 1992.
13. **J. NUSSBAUMER**, Le rôle des débats méthodologiques dans la constitution de l'économie spatiale : La contribution de l'École Historique Allemande à une approche institutionnaliste du développement local, Séminaire du Matisse, 11 février 2005.
14. Jean Yves Gouttebel. Stratégies de développement territorial. Economicas. paris.2003 p

BIBLIOGRAPHIE

15. **Jacques. CHARMES**, « La rente foncière », Enjeux fonciers en Afrique noire, ORSTOM-Karthala, 1982
16. **M. CROSET, T. MAYER**, Entre le global et le local, quelle localisation pour les entreprises?
17. **M. JOANIS, F. MARTIN**, La dimension territoriale des politiques de développement au Québec : Enjeux contemporains, Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations, Février 2005.
18. **M. MARCHESNAY, C. FOURCADE**, Rationalité des politiques de développement et PME, Université Montpellier I, France 2002.
19. **Omar Bouteldja**, « la dimension spatiale chez quesnay, smith et ricado », cahiers du CREAD, Alger, N° 11, 1987,
20. Rapport de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE), La PME dans l'économie mondialisée, Istanbul, 2004.
21. Rapport du FMI, Algérie : Questions choisies, Mars 2006.
22. Rapport du ministère de la fonction publique et de la réforme de l'Etat : La France puissance industrielle, une nouvelle politique industrielle par les territoires, réseaux d'entreprises, vallées technologiques et pôles de compétence, 2004, Paris.
23. Rapport du service de la gestion des terres et de la nutrition des plantes : Utilisation des engrais par culture en Algérie, Organisation des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, 2005.
24. Rapport sur le développement local, Washington, Juin 2004.
25. Rapport CNES, 24ème session, la configuration du foncier en Algérie.
26. Slimane BEDRANI. Méthodologie pour la création et le renforcement de l'attractivité et la compétitivité des territoires. Acte de colloque sur les pôles de compétitivité et d'excellence en Algérie. Alger 2006.
27. Suzane savey, espace. Territoire. développement local, université de Montpellier, 2006
28. T. LAMARCHE, Territoire : développement exogène, développement endogène et hétéronomie, Forum de la régulation, 2003.
29. Thierry AMAGOU, du territoire politique à la territorialité concurrentielle.
30. Y. JEAN Développement local, territoire, développement durable, démocratie participative: intérêt et limites, université de Poitiers, France, 2003.

Autres:

1. A. BEITONE, A. CAZORLA, C. DOLLO, A.M. DRAI, Dictionnaire des sciences économiques, édition Armand Colin,
2. Annuaire statistique de la wilaya de Bejaia, direction de la planification et de l'aménagement du territoire, édition 2006,2007,2008, 2009.
3. Encyclopédie de l'angora, 2006.
4. Guide investir en Algérie 2007.
5. Lexique d'économie, DALLOZ, 8^{ème} édition 2004.
6. Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de Bejaïa 2009.
7. Revu de l'ANIREF N° 03,04, 05 et 06 années 2009 et 2010.
8. SNAT 2025

Sites Web:

- <http://fr.wikipedia.org>
- <http://web.worldbank.org>
- <http://www.ocde.org/dev/pea>
- <http://conte.u-bordeaux4.fr>
- www.Glossaire immobilier.com - LB-P.mht

BIBLIOGRAPHIE

- É NI 3Ó? Ç É UÇ? Ç É YUÇ NÇI "í NÜä áTÏä ; í NÖ? Ç ÚÇä È? Ç ä é" : 工務年報 1985 (17)
- 2000_ ? NÜä NBYä NÇI - 工務 - É ñ Ç Ö È Ç É NÜ Ç Ó Ö : ää NÇä Í? Ä á U (18)
- 1999 Y NÇUÇ ÉÄÖä ; É NI 3Ó? Ç ; É NÇIÄ æ È Ç Ö Ç Ö ; í Ö N? Ç ä á U : 工務年報 (19)
- 2002 É NI 3Ó? Ç Y NÇUÇ ÉÄÖä - "É ñ Ç É Ä Ö Ç æ P Ç Ö Ç É Q V I Ä" : í I ä ä ä Ö È? ä (20)
- 2001_ É YUÇ ? Ç U ; ? Ç æ Ç Ú È Öä - "È Ç ä æ U Ç N Ö U æ É NÜ Ç É Y Ç" : 工務年報 (21)

Annexes

Données relatives aux ZI et ZAC

	Z I		ZAC	
SGP	Nombre	Surface	Nombre	surface
	67	14402 HA	546	8318 HA
Ministère de l'industrie	Nombre	Surface	Nombre	Surface
	72	14818 HA	449	7593 HA
Domaines	Nombre	Surface	Nombre	Surface
	70	11000 HA	482	8000 Ha

Source : rapport CNES 24ème session.

الملخص :

إن التطور الإقتصادي و الإجتماعي للأمم مرتبط أساسا بالإستغلال العقلاني للعقار المتوفر في مختلف القطاعات : الفلاحي، الصناعي، السياحي و العمراني. إن الإستغلال المعقول لهذه الثروة مراده إحترام نزعة هذه الأراضي. تعتبر وضعية العقار في الجزائر، حاليا، معقدة و تطرح عدة إشكالات و هذا راجعا لعدة إعتبارات تاريخية منها أو سوسيولوجية. بذلت الدولة إبتداءا من سنوات التسعينيات جهودا لتحرير هذا القطاع لكن دون نتيجة ملموسة تذكر. إن تطوير الإستثمارات و جذب الإستثمارات الخارجية لايمكن أن يحدث دون تحضير و توفير ظروف محلية من شأنها تهمين الثروة المحلية، و من أهمها العقار الصناعي. يعبر العقار الإقتصادي أو العقار الصناعي عن الأراضي المخصصة لإنشاء وحدات إنتاج السلع أو الخدمات. العقار الصناعي مرتبط جدا بتطوير الإستثمار و إنعاش النمو. من هذا المنطلق إرتأينا، عبر هذا العمل المتواضع، دراسة أثر مشكلة العقار الصناعي في إنشاء و توسيع نشاط المؤسسات على مستوى بلدية بجاية.

Résumé:

Le progrès et le développement économique et social des nations dépendent en premier lieu de l'exploitation judicieuse du foncier disponible dans les différents secteurs : agricole, industriel, touristique et urbanistique. L'exploitation rationnelle de ce capital suppose accessoirement une stricte utilisation des terres conformément à leur vocation.

Actuellement, le foncier en Algérie reste à la fois complexe et problématique, et ce, notamment, pour des raisons historiques et sociologiques. Les efforts engagés par l'État Algérien durant les années 90, en vue de la libéralisation d'un marché du foncier, n'ont pas permis de réaliser de résultats tangibles.

Le "foncier économique" ou encore "foncier industriel", désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unités de production de biens et de services. Le foncier industriel est intimement lié à la promotion de l'investissement et à la relance de la croissance.

Nous tenterons à travers ce travail, d'étudier l'impacte de la contrainte du foncier industriel sur la création et l'extension des entreprises au niveau de la commune de Bejaïa.

Résumé
