



Investir

Les nouvelles règles d'accès au foncier et les modifications apportées au code de l'investissement rendront-ils l'Algérie attractive pour les investisseurs étrangers ? Le problème du foncier revient dans tous les discours politiques, dépassant ainsi l'aspect économique du dossier. Le foncier industriel fait l'objet, depuis les années 1970, des spéculations pour atteindre une situation de pourrissement durant les années 1990. L'ouverture du marché national aux investissements fait ressortir le problème du foncier comme facteur bloquant et freinant de toutes les initiatives d'investissement.

Le foncier industriel est au centre de la spéculation, de l'anarchie et surtout de la confusion. Plusieurs ministères se disputent, depuis quelques mois, la gestion de ce dossier. Des propositions de projets sont formulées de part et d'autre. Une ordonnance présidentielle (06/11) a été promulguée, dans la précipitation, pour régulariser le foncier industriel, principal blocage, dit-on, du développement des investissements. Parallèlement à cet "engagement" du gouvernement de régler définitivement la question du foncier industriel, les investisseurs, eux, sont priés de prendre leur mal en patience. Car il faut au moins quelques mois pour pouvoir bénéficier d'une assiette foncière pour un projet, voire quelques années, si les contacts de cet investisseur à un haut niveau de la hiérarchie administrative sont limités. C'est une réalité amère à laquelle sont livrés les investisseurs nationaux et internationaux. La mafia du foncier se trouve partout et nulle part. Elle continue de sévir et de nuire à l'économie nationale, en l'absence de mesures concrètes, transparentes et fermes qui régissent la gestion du foncier industriel. Cette dernière est en phase de transition et ne trouve pas encore le meilleur modèle de gestion. Celui qui mettra fin à la dilapidation de ce bien de l'Etat.

Le ministre des Participations et de la Promotion des investissements, M. Abdelhamid Temmar, tente depuis quelques semaines de convaincre des pairs au gouvernement de la création d'une agence nationale foncière pour gérer le foncier industriel. Les ministères de l'Industrie, des Finances et de l'Intérieur et des Collectivités locales rejettent quant à eux cette proposition. Selon des sources proches du dossier, ces trois départements refusent de perdre le contrôle sur ce dossier, notamment pour le ministère de l'Intérieur qui voit dans le foncier, l'unique force de l'administration. Une force reconnue effectivement pour les walis, les chefs de daïra et les présidents des APC, qui disposent des largesses de l'administration centrale, pour spéculer sur le foncier, régler des comptes et servir des intérêts.

Pendant que la gestion du foncier industriel fait l'objet de controverses au sein du gouvernement, la question reste entière pour les investisseurs : pourquoi l'accès au foncier industriel est-il si difficile ? Où se situent les blocages ? Peut-on parler de pénurie du foncier industriel

dans un pays de 2 381 740 km², ou s'agit-il simplement d'une mauvaise gestion des domaines publics et privés de l'Etat ?

Il s'agit en toute vraisemblance d'une mauvaise gestion. C'est du moins les conclusions auxquelles a abouti le ministère des Finances. Lors d'un entretien qui nous a été accordé, le directeur des Domaines publics au niveau de ce département, M. Mohamed Benmiradi, a écarté l'hypothèse de pénurie et d'indisponibilité de terrains appropriés à l'industrie. "10 000 hectares ont été distribués en 10 ans et seulement 5% de projets ont été réalisés sur ces terrains", affirme-t-il.

Le responsable des Domaines a souligné que, depuis 1962, l'Etat n'a pas cessé de créer des entreprises publiques sur des tissus industriels. L'opération d'assainissement du patrimoine, engagée ces dernières années, a permis, selon lui, de dégager 10 000 ha chez les entreprises publiques dont 50 % des terrains sont restés à l'abandon. Actuellement 14 000 ha, en tout, sont disponibles. Ce sont des terrains aménagés, susceptibles de répondre à la demande exprimée par les investisseurs. Par ailleurs, les années 1970 ont enregistré l'aménagement de nouvelles zones industrielles, 70 zones réparties sur une superficie de 11 000 ha. Cependant, apprend-on, ces espaces ont été confrontés à des problèmes de réglementation. En effet, selon une étude effectuée par l'Anat, il a été constaté que parmi les zones nouvellement créées, 7 d'entre elles ne sont pas dotées de permis de lotir. Aussi, sur les 11 000 ha destinés à servir de zones d'activités industrielles, 4 300 lots ne sont pas attribués et sur 6 940 lots attribués, 2 500 ne sont pas occupés. Cette étude a également révélé que plus de la moitié des lots de terrain attribués, n'ont pas été régularisés par la délivrance aux acquéreurs d'actes notariés. Une situation provoquée par plusieurs facteurs, notamment le non-assainissement par le promoteur des propriétés cédées, l'absence de permis de lotir et aussi le manque de viabilisation et parfois de litige sur le prix de cession.

La politique du foncier industriel

Si le constat est tel qu'aujourd'hui aucune loi de la République n'a réussi à régler définitivement la question du

foncier industriel, ni mettre fin à la spéculation qui entoure les Domaines publics de l'Etat, c'est uniquement parce que toutes les dispositions réglementaires mises en place depuis le début des années 1970 sont intervenues dans une période transitoire de l'économie nationale et en réponse à une demande urgente. La création d'espaces spécialement aménagés pour la promotion de l'investissement industriel est passée par l'administration, dans un premier lieu, des zones industrielles et des zones d'activité, pour la mise en place ensuite un dispositif additionnel connu par l'appellation de "dispositif Calpi". Celui-ci a été défini par l'instruction interministérielle n°28 du 15 mai 1994 relative aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs et ce, à travers l'instauration, au niveau de chaque wilaya, d'un comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements. Ce dispositif avait été institué dans le but essentiel de garantir aux investisseurs la disponibilité d'assiettes de terrain et faire en sorte, par conséquent, que la question du terrain ne puisse, en aucun cas, constituer un motif de découragement à la réalisation d'un investissement". Les travaux du Calpi ont essentiellement consisté à permettre un accès au foncier industriel reposant sur les dispositions de l'article 117 de la loi de finances 1994, modifiées et complétées par l'article 148 de la loi de finances 1996, qui ont institué la concession de gré à gré des terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement. Ce qui est important à souligner pour ce dispositif, c'est qu'il a été instauré pour une période transitoire. La politique du provisoire qui dure, étant répandue, le dispositif continue de fonctionner à ce jour, et ce, malgré la prise de nouvelles dispositions, notamment la décision de décharger le Calpi de la mission d'attribution d'assiettes foncières à usage industriel. En fait, cette mission n'a jamais été celle de Calpi, dont les prérogatives étaient de répondre avec célérité à toutes les demandes d'information en matière de disponibilité de terrains à usage industriel et, le cas échéant, d'orienter les investisseurs vers les zones spécialement aménagées disposant de potentialités foncières en adéquation avec l'investissement envisagé. Nous constatons ainsi la confusion établie dans les missions confiées à cet organisme, qui durant toutes ces années, s'est substitué aux véritables propriétaires, qui, principalement, sont les domaines publics et privés de l'Etat, les organismes aménagés (URB) qui sont aussi des propriétaires de terrains dans les zones industrielles et enfin les agences foncières. Une étude réalisée en 2000 par le CENEAP, portant évaluation du

dispositif Calpi, a permis de constater qu'à la fin 1999, sur la totalité des terrains attribués, la proportion globale des projets achevés et entrés en production s'élevait à 3,5%, celle des projets en cours de réalisation, à l'époque, étant de 12,5%. Et ce n'est qu'en 2003 qu'une nouvelle loi a été promulguée pour mettre fin à cette anarchie qui mettait la confusion dans les missions du Calpi. Quatre Sociétés de gestion participative (SGP) ont été créées à l'issue de cette loi qui a placé l'attribution des assiettes foncières entre les mains de ces SGP. Ces dernières sont toutefois bloquées, car aucun texte d'application n'est venu mettre en œuvre la décision. De ce fait, le système est bloqué d'un côté et de l'autre. Les Calpi ont perdu la tâche d'attribution des terrains et les SGP n'ont toujours pas reçu la décision de transfert des propriétés, pour pouvoir les mettre en cession ou en concession. L'Etat a essayé de remédier à cette situation confuse, en adoptant dans la loi de finance 2005, une loi (article 85), qui lui permettrait de récupérer les assiettes foncières inexploitées. Seulement les textes réglementaires accompagnant cette décision traitent depuis au niveau du gouvernement. Plusieurs propositions ont été faites mais aucun consensus n'a été trouvé pour régler définitivement la question. Peut-être même qu'une volonté réelle n'existe pas. C'est pourquoi une ordonnance présidentielle (06/11) a été promulguée en date du 30 août 2006 et fixe les modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, destinés à la réalisation de projets d'investissement. Cette ordonnance donne aux walis le pouvoir de décider sur les modalités de concession ou de cession aux enchères publiques selon le résultat de l'adjudication ou de gré à gré selon la valeur vénale du terrain. L'ordonnance ne précise pas comment choisir entre la concession de gré à gré ou aux enchères publiques. Selon le nouveau texte, le wali prendra sa décision sur proposition d'un comité dont l'organisation, la composition et le fonctionnement sont fixés par voie réglementaire. Le gré à gré permettra aux walis de prendre des décisions rapides lorsqu'il s'agit de terrains qui ne font pas l'objet de convoitises, notamment dans les régions isolées. Mais cette façon de procéder n'a pas été du goût de toutes les parties concernées. Si les ministères, à savoir celui de l'Intérieur et des Collectivités locales, l'Industrie et les Finances ont salué cette initiative, il n'est pas de même pour les chefs d'entreprises, qui considèrent une telle démarche contraignante pour l'épanouissement de l'économie nationale.

Les chefs d'entreprise contre la vente aux enchères

Pour M. Omar Ramdane, président du Forum des chefs d'entreprises (FCE), que nous avons sollicité sur cette question, l'Etat continue de gérer le foncier comme si l'Algérie n'était qu'un petit pays, faisant fi des possibilités existantes en matière d'aménagement des terrains industriels. Insistant sur

le facteur paralysant des investissements qui reste celui du foncier, le président du FCE estime que l'idée de la vente aux enchères "est aberrante". Selon lui, elle ne date pas d'aujourd'hui, mais elle a été proposée il y a six ans, avant d'être abandonnée sous la pression du Forum et d'autres organismes qui se sont opposés. "La possibilité de cession des terrains aux enchères est revenue aux discussions l'an dernier. Nous avons essayé d'expliquer qu'est-ce que ça veut dire une vente aux enchères des terrains industriels : cela veut clairement dire que des parcelles de terrain, qui ont le caractère d'être utilisées à des investissements industriels, seront proposées à la concurrence. Il y aura plusieurs soumissionnaires, des chefs d'entreprises, des porteurs de projets qui vont devoir se battre pour y bénéficier", a souligné M. Omar Ramdane, avant de s'interroger sur les critères de sélection de l'heureux bénéficiaire de la vente aux enchères. "L'Etat va-t-il accorder le terrain au plus offrant, au meilleur projet ou au projet qui sera tourné vers l'exportation ? Ou alors la sélection se fera dans les règles que nous connaissons tous, à savoir le plus offrant. Et là, on devine très vite qui offrira le plus. Parce que l'investisseur en principe ne peut pas mettre tout son capital dans l'assiette foncière. Il a besoin de cet argent pour mettre en place son projet et l'assiette foncière ne devrait pas occuper une grande place dans son investissement. C'est ainsi que se font évincer les porteurs de projets intéressants", a analysé le président du FCE. Ce dernier est allé encore plus loin dans la réflexion en essayant de comprendre ce qu'adiendront les autres projets (investisseurs) qui n'auront pas la chance de figurer dans les enchères.

"L'Etat n'est pas un marché de tapis. Il veille à ce qu'un projet se réalise, qu'il crée de l'emploi, de la richesse, qu'il génère des ressources fiscales. L'Etat a besoin d'un investissement durable et fructueux et qui relance une dynamique économique dans les régions", soutient-il, pour mettre en avant les conséquences d'une telle procédure. "L'Etat n'est pas le commerçant qui fait la belle affaire, en vendant au meilleur prix un bien qu'il possède. La vocation de l'Etat est celle de garantir la pérennité des entreprises et de l'économie en général", enchaîne-t-il. Evoquant, par ailleurs, la récupération par l'Etat des terrains inactifs des entreprises publiques afin de les revendre, le président du FCE affiche, une fois de plus, son désaveu. "Pourquoi recourir à un tel procédé, sachant que l'Algérie dispose de capacités foncières importantes. Au Forum, nous proposons la création de zones industrielles tout au long de l'autoroute Est-Ouest, afin de rentabiliser cet axe rentier et délocaliser les zones industrielles des grands pôles urbains. Cela peut générer de nouvelles zones d'activité aussi rentables qu'accessibles", dit-il. Par ailleurs, interrogé sur la mission des SGP concernant l'attribution des terrains indus-

triels et le fait que les textes d'application n'ont pas été mis en vigueur, M. Omar Ramdane a fait savoir qu'il ignore l'existence des SGP chargées de l'attribution de terrains industriels et de la gestion des zones industrielles et que le Forum continue à traiter, pour tout ce qui concerne les assiettes foncières, avec le Calpi. La volonté du ministre des Participations et de la Promotion des investissements, M. Abdelhamid Temmar, de créer une agence nationale du foncier, n'est pas pour déranger le président du FCE qui n'accorde pas beaucoup d'importance à la nature des gestionnaires du foncier industriel. "Créer des agences, des entités, des comités n'est pas une finalité en elle-même. Ce n'est pas la manière de gestion qui pose problème mais plutôt les résultats de la gestion mise en place", argue-t-il.

Le FCE propose, à cet effet, de placer la gestion des zones industrielles et celles des terrains aux chambres de commerce. Elles sont 22 et sont des entités para-publiques, dont la gestion est supervisée et par l'Etat et par les chefs d'entreprises. Le placement de la gestion du foncier industriel entre les mains de ces chambres pourrait, selon M. Ramdane, générer des ressources pour celles-ci afin qu'elles s'occupent de l'aménagement des zones industrielles et puis leur vente aux investisseurs.

Selon le FCE, les chambres de commerce, par les missions qui leur sont confiées, capables d'identifier les véritables investisseurs des spéculateurs et des amarqueurs. C'est une proposition, dit-il, transitoire, susceptible de réguler le marché, en attendant la naissance d'un véritable marché du foncier, comme il est d'usage dans les autres pays (avis d'appels d'offres). Mais après tant d'années d'attente et après l'échec des Calpi, l'Etat doit-il préconiser encore des solutions transitoires pour un dossier aussi complexe que le foncier ? Un dossier qui a donné lieu à des surenchères politiques et politiciennes. Un dossier qui, profitant des largesses des lois, a servi la mafia du foncier et a nourri les cercles de corruption.

Devant les mutations économiques auxquelles est confrontée l'Algérie, l'Etat devrait trouver une réponse à toutes ces interrogations et les intégrer dans un processus général de promotion et de développement des investissements. Ainsi la gestion des zones industrielles occupée également une priorité à ne pas négliger. Si le foncier industriel nécessite une réforme de sa politique de gestion, les zones industrielles ont, quant à elles, besoin d'un véritable équilibre économique.

Zones industrielles : une réhabilitation qui pétite

A ce titre, le gouvernement a élaboré depuis 1999 un large programme de réhabilitation des zones industrielles et des zones d'activité. Dans le sillage des réformes économiques, le ministère de l'Industrie a jugé utile, voire indispensable, de mettre en place une nouvelle orientation pour les zones industrielles.

AVIS DE DECES

Les familles Boufrane et Younsi de Tizi-Ouzou parents et alliés ont la douleur de faire part du décès de leur père, frère et époux **BOUSFRANE AHMED**, professeur de français au lycée Abane-Ramdane de Tizi-Ouzou, décédé dans un hôpital parisien à l'âge de 56 ans. La veillée funèbre est prévue pour aujourd'hui samedi 6 janvier au domicile mortuaire sis cité 64 logements M'douha, Tizi-Ouzou.

A Dieu nous appartenons et à lui nous retournons.