SKIKDA

Location de villas et de chalets : l'autre recette du tourisme ?

La location des villas au profit des entreprises étrangères connaît un développement exponentiel ces dernières années. Tout le monde y trouve son compte. Ou presque. Les établissements hôteliers demeurent les grands perdants. L'investissement touristique aussi.

Ceux qui l'exercent sont dénommés les loueurs. Ils contribuent au renflouement de la caisse de l'Etat, via le Trésor public, à travers le revirement de l'IRF (impôt sur le revenu foncier), fixé à 7% du montant global dans le cas de location à usage d'habitation. L'Etat est généreux quand il s'agit de location à usage d'habitation au profit des étudiants, le loueur bénéfice d'un abattement : il s'acquittera seulement d'un IRF de l'ordre de 5%.

En plus, le montant global est déclaré au réel, les entreprises locatrices étant dans l'obligation de justifier «honnêtement» leurs dépenses. Notre tentative de se rapprocher de la direction des impôts de la wilaya, pour s'informer du taux de recouvrement des ces contribuables (les loueurs), a été vaine. Le caractère secret des impôts est la cause invoquée de la rétention de l'information.

On estime, selon des sources officieuses, à plus d'une centaine de villas, sur le territoire de Skikda, du moins au niveau des grands pôles urbains (Skikda, Collo, Azzaba, El-Harrouche, Filfila, la station balnéaire de Larbi-Ben-M'hidi), à avoir été louées à des entreprises asiatiques, américaines, européennes, arabes (égyptiennes, syriennes, tunisiennes), activant dans le territoire de wilaya. Quand on sait que le nombre des boîtes étrangères exerçant dans les métiers de l'industrie, le BTP, l'agroalimentaire, ayant remporté des marchés d'une valeur moyenne de l'ordre de 500 millions de dinars et employant 11 695 travailleurs, dont 3 071 expatriés, est de 50, on peut deviner l'importance des revenus à générer pour les propriétaires. Et quand le bail de location s'évalue dans une fourchette comprise entre 180 000 à 450 000 DA, payable deux années d'avance, dans le cas des courtes périodes d'occupation des lieux ou dans le cadre des facilités accordées, il est simple d'adhérer à la grogne des propriétaires des hôtels.

Photo : DR

«Ce phénomène a été accentué par la défaillance des prestations de services au niveau de hôtels», nous indique un courtier qui cumule une expérience dans ce volet. Il ajoute : «Par contre, dans les villas, on y trouve de tout : confort, espace, hygiène… et en plus, on peut économiser un peu d'argent tout en hébergeant le maximum de travailleurs, surtout les manœuvres.» Selon une autre source, «le filon est aussi générateur d'emplois. Tout d'abord les courtiers. Ils se bousculent pour avoir la primauté de la sollicitude du loueur. Beaucoup parmi eux ont pu bénéficier de revenus importants.

A raison de 1 ou 2,5% du tarif de la transaction, qu'importe l'essentiel est que la marge bénéficiaire leur permet de «s'enrichir». Ensuite les sous-traitants dans le domaine du gardiennage, les boîtes privées gérées par d'anciens militaires, seront logiquement sollicités pour assurer la sécurité des hébergés.

Comme vous l'avez constaté, on trouve toujours deux, trois ou quatre agents de sécurité, ça dépend de l'importance des effectifs, plantés comme des sentinelles à l'entrée de la villa.

Les entreprises de nettoyage et d'hygiène sont aussi bien nanties en la matière. Elles décrochent souvent des petites marchés de quelques dizaines de millions de cts, qui leur permettent de renflouer leurs caisses, avec à la clé, le recrutement de quelques femmes de ménage».

C'est dire que la situation est au vert pour quelques intervenants dans le marché. Généralement, c'est le personnel technique qui y élit domicile. Les cadres administratifs sont répertoriés en deux catégories : les grands chefs et les subalternes. Les premiers sont logés dans les chambres ou les suites des hôtels.

Les seconds se voient louer des chalets, ils y seront en solo, à deux ou à trois maximum, et ce, selon les moyens financiers de l'entreprise.

Une chose est sûre, une grande partie des chalets implantés dans les différents camps de la station balnéaire de Larbi-Ben-M'hidi, relevant de la circonscription administrative de la commune du chef-lieu de wilaya, à une quinzaine de kilomètres, ont été loués.

Le phénomène a été facilité depuis que Sonatrach a cédé les chalets à leurs occupants. Ces derniers n'ont pas lésiné sur les moyens pour bâtir des habitations en dur, manière de faire face au versant marin. Mais le temps aidant, l'idée de les louer a trouvé son chemin.

Dans les années 90, les chalets étaient loués à raison de 7 000 à 10 000 DA par mois. Actuellement, le tarif de location des chalets des camps de Caravaning, Tréco et autres, avoisine les 70 000 DA mensuels. La location a décuplé en dix ans ! Et les hôtels dans tout cela ? «Je ne comprends pas pourquoi l'Etat ferme les yeux sur cette anarchie ?» se lamente le propriétaire d'un hôtel. «Si je l'avais su, j'aurais construit deux ou trois villas, implantées un peu partout, et je les aurais louées, engrangeant un bénéfice net, car je n'ai pas eu à payer les frais de mes employés, et éviter ainsi toutes les tracasseries y découlant.»

Pour un autre, «je ne sais pas pourquoi l'Etat tente d'encourager l'investissement touristique et oublie, en contrepartie, de remédier au problème de cette concurrence, que je considère comme déloyale, qui n'est, et rien d'autre, qu'une entrave à l'exercice de notre métier». Entrave à l'exercice du métier. Le constat trouverait-il une oreille attentive ?

L'avenir nous le dira.

Zaïd Zoheïr

Les plantes pionnières encombrent les cités

L'urgence d'un désherbage chimique s'impose. Les plantes pionnières (les algues) pullulent un peu partout, notamment au bas des immeubles des cités des quartiers bas. Selon un expert agricole, «il faut souligner que la présence de ces plantes indique que le climat est plus au moins sain.

Deuxièmement, la présence de ces plantes pourra, dans une période de 5 ans, si jamais les mesures de désherbage manuel ou chimique ne sont pas prises, contribuer à fissurer les murs de l'infrastructure la plus proche, car elles ont la propriété de s'accrocher à tout ce qui est rocheux (dur) et de le fissurer le temps aidant».

Sur la route longeant l'oued El- Ouahche, séparant la cité des Frères-Saker de celle du 20 Août 55, on est complètement dans un espace broussailleux, tellement les plantes sont devenues denses et de taille imposante.

Les quelques familles ou amis, surtout en cette période de fraîcheur nocturne, qui privilégient cette rocade, sont vraiment gênés et courent le risque de subir les relents d'insécurité. L'opération de déracinement des plantes doit être entamée au début du printemps. «Outre le désherbage manuel ou physique, on doit recourir aux désherbants chimiques, à l'aide de produits toxiques, notamment ceux appelés systémiques ou sélectives, pour éviter de toucher les plantes ornementales», selon toujours notre interlocuteur.

Z. Z.

GUELMA

Prolifération des moustiques et des rats

La prolifération des moustiques à Guelma dépasse l'imagination. Les habitants des cités Rahabi, Emir-Abdelkader, Khalla, Aïn-Defla, Guerhdour… subissent quotidiennement, à la tombée de la nuit, les nuisances causées par ses insectes qui pullulent dans les habitations.

«C'est infernal, après 18h, on ne peut plus ouvrir les fenêtres», témoignent les résidants de ces quartiers périphériques de Guelma. Ces moustiques deviennent de plus en plus résistants et dangereux. «On reçoit des patients présentant des inflammations importantes au point de piqûre qui, parfois, ont nécessité l'hospitalisation», nous dira un praticien qui exerce à l'hôpital Okbi. A Guelma, l'état d'insalubrité très avancée dans lequel se trouvent les vides sanitaires des immeubles, la mauvaise gestion des déchets ménagers et l'absence totale d'un programme efficace de désinfection et de traitement, qui selon les spécialistes, devrait être instauré en période larvaire (mars-avril), ont manifestement favorisé la propagation des moustiques.

Il s'agit-là d'un environnement malsain qui est également propice à la prolifération des rats dans ces quartiers. Ces rongeurs qui deviennent de plus en plus agressifs, sont présents partout, dans les cages d'escalier, dans les caves, et même dans les aires réservées aux enfants.

Cette situation déplorable, qui dure depuis des années dans une ville qui est soumise à une urbanisation galopante, n'a pas pour autant fait réagir les services d'hygiène de la mairie.

Apparemment, les Guelmis devront encore supporter ce calvaire, car il semble qu'ils ne vont pas se débarrasser de sitôt de cette nuisance.

Noureddine Guergour