

**GESTION DU FONCIER INDUSTRIEL**

# Comment se fera l'ouverture au privé ?

**La gestion du foncier industriel par le secteur privé national constitue une des options de la politique économique à l'œuvre. A charge cependant de définir le rôle exact du secteur privé, les conditions et modalités lui permettant de gérer et d'aménager des zones industrielles.**

**Cherif Bennaceur - Alger (Le Soir)** - Cap sur la création d'un marché du foncier industriel. L'exécutif œuvre ainsi à développer une dynamique de l'offre industrielle à même de répondre à la demande, aux besoins pressants des opérateurs économiques, des investisseurs.

Ce faisant, un marché de l'offre qui impliquera l'Etat, à travers son domaine privé, les entreprises publiques, à travers notamment leurs terrains excédentaires, ainsi que les collectivités locales qui disposent de terrains potentiels.

## Impliquer le privé dans l'offre foncière

Un marché dont les producteurs pourraient être également des opérateurs économiques privés. En effet, l'exécutif estime opportun d'«ouvrir la fonction d'aménageur du foncier industriel au secteur privé», assurait récemment le ministre de l'Industrie et des Mines. Ainsi, le

Notons à ce propos que l'exécutif a revu la procédure d'attribution du foncier industriel en proposant l'élaboration d'un cahier des charges auquel les investisseurs devraient se conformer sous la supervision et le contrôle des pouvoirs publics.

Les opérateurs privés pourront-ils louer et sur la base de quelle tarification les terrains qu'ils aménagent ? Cette tarification sera-t-elle conforme à la mercuriale actuelle ou sera-t-elle préétablie ?

## Quelle régulation ?

En somme, quelles sont les conditions et les modalités qui permettraient au secteur privé de gérer et d'aménager des zones industrielles ? La gestion foncière privée fera-t-elle l'objet d'un suivi, d'un contrôle institutionnel et réglementaire efficient ? Au-delà de la question de la réactivité des demandeurs, les porteurs de projets et autres investisseurs, de la problématique de la



L'Aniref possède la qualité de promoteur foncier.

commercial et placé sous la tutelle du ministère de l'Industrie et des Mines ? Créée en 2007, l'Aniref exerce essentiellement des missions de gestion, promotion, intermédiation et régulation du foncier et de l'immobilier relevant du domaine privé de l'Etat et situés dans les zones industrielles, les zones d'activités ou tout espace destiné à l'activité économique.

En outre, l'Aniref peut assurer une mission d'intermédiation foncière et immobilière pour le compte de tout propriétaire et possède la qualité de promoteur foncier. Ainsi, cette agence étant habilitée à aménager des assiettes foncières pour la réalisation de zones industrielles, zones d'activités et tout autre espace destiné à l'activité économique, réaliser de l'immobilier à usage industriel, commercial, artisanal et de bureau, et est habilitée à assurer, directement ou indirectement, la gestion des zones et espaces ainsi aménagés.

Comme l'Aniref assure, au titre de service public et au profit de l'activité économique, plusieurs missions dont la mise en place d'une banque de données de l'offre foncière et immobilière nationale, l'élaboration d'une mercuriale du foncier ainsi que la promotion de l'offre foncière et immobilière.

Quel sera alors le rôle dévolu à l'Aniref dans le cadre de la gestion privée du foncier industriel ? L'Aniref pourra-t-elle continuer à exercer les mêmes missions ou verra-t-elle ses prérogatives élargies ou modifiées ? L'Aniref sera-t-elle transformée en autorité de régulation du marché foncier ? Ce qui permettrait à cet établissement de se libérer de la conduite du projet de réalisation d'une cinquantaine de parcs industriels.

## Ce que le FCE propose justement

Ce faisant, la gestion du foncier industriel constitue également un leitmotiv de l'establish-

ment patronal dont le Forum des chefs d'entreprises (FCE). Dans son plaidoyer pour l'émergence de l'économie algérienne, le FCE a en effet plaidé, dans le souci de «lever définitivement le verrou de la disponibilité du foncier industriel», d'accorder au secteur privé «la possibilité de créer, d'aménager et de gérer, dans le cadre du système de concession, des parcs industriels le long de l'auto-route Est-Ouest».

Selon l'association patronale, «le secteur privé peut contribuer à la résorption de la pénurie en foncier industriel par le lancement d'un premier programme pilote portant sur dix parcs industriels, de 3 000 ha minimum soit au total 30 000 ha».

Le FCE propose en fait d'ériger des zones prioritaires de développement dans les Hauts-Plateaux et le Sud où les investisseurs y bénéficieront, notamment, de l'octroi des terrains au dinar symbolique, de l'imposition unique et forfaitaire de 3%, ainsi que de crédits bonifiés. Les premières zones prioritaires concerneront les villes suivantes : Aïn-Sefra, Tiaret, Béchar, Adrar, Ghardaïa, El Menéa, Ouargla, Tougourt, Tindouf, Illizi, Biskra, Tébessa. Des parcs qu'il s'agira d'«aménager et gérer selon un cahier des charges préalablement établi en concertation entre les services gouvernementaux et les représentations patronales», propose le FCE.

L'on recommande également d'implanter de nouvelles zones industrielles le long de l'axe autoroutier Est-Ouest, de spécialiser les zones industrielles par types d'activités en favorisant l'intégration vers l'amont, notamment par une synergie entre agriculture et industrie.

## Le Forum favorable à la cession

En fait, l'organisation d'Ali Haddad propose la création de sociétés privées pour la réalisation d'un tel projet et préconise que «le système de concession dans sa formule actuelle puisse

évoluer vers un système permettant la cession, mais seulement après la réalisation et la mise en exploitation du projet». A ce sujet, le FCE explique que «si le versement d'une redevance locative constitue un allègement du poids de la charge financière pesant sur l'investisseur à un moment où le projet ne génère pas encore de recettes, la contrepartie du paiement de la redevance reste cependant à la mesure du simple loyer versé qui confère un simple droit de jouissance — les banques n'acceptant même pas ce droit en garantie nonobstant la réglementation qui prescrit pourtant cette faculté —, contrairement au transfert du droit de propriété auquel donne lieu le versement du prix du terrain dans l'hypothèse de la cession».

Par conséquent, «la différence de situation est trop importante et l'allègement de la charge financière à court terme peut se transformer à moyen et long terme en surcoûts insupportables».

## Le FCE favorable au partenariat public-privé

En outre, le FCE suggère de mettre en place un système opérationnel de gestion des zones industrielles en activité mais dont la situation est marquée par des insuffisances et dysfonctionnements avérés. Soit d'«introduire la notion de gestion paritaire des zones industrielles en donnant au secteur privé la capacité d'intervenir dans un cadre de partenariat public/privé, ce qui aura pour effet de mettre un terme à l'inefficacité de la gestion actuelle».

Ainsi, l'on estime que «les sociétés de gestion des zones industrielles étant des sociétés par actions, l'ouverture du capital de ces sociétés au privé national serait dans ce cas une opportunité remarquable de construire un puissant partenariat public/privé au bénéfice de l'économie nationale».

C. B.



Le FCE de Ali Haddad veut contribuer à la résorption de la pénurie du foncier industriel.

secteur privé pourra participer à la création, gestion et aménagement des espaces fonciers. Mais quel sera le rôle exact du secteur privé ? Sera-t-il différent du rôle dévolu au secteur public ? Des entreprises privées ou des particuliers pourront-ils offrir leurs propres terrains, les gérer et les aménager ou devront-ils bénéficier d'autorisations pour ce faire ? Ces gestionnaires auront-ils toute latitude d'acquérir des terrains, notamment auprès des Domaines ou des collectivités locales ? Les opérateurs concernés seront-ils simplement des concessionnaires, de simples exploitants des terrains industriels ? Pourront-ils fixer leurs propres règles de gestion et d'exploitation ou devront-ils se conformer à un cahier des charges précis ?

concrétisation des projets et de l'existence d'un environnement d'affaires réellement attractif, le développement du marché foncier implique l'existence d'un cadre idoine en termes de régulation et de contrôle.

Certes, la gestion des biens domaniaux privés de l'Etat est exercée par la Direction générale du Domaine national, relevant du ministère des Finances, tandis que la gestion et la régulation des autres pans du foncier économique et industriel est du ressort d'autres directions ou institutions habilitées.

## Quel rôle pour l'Aniref ?

Dans ce contexte, quel sera le rôle de l'Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière (Aniref), un établissement public à caractère industriel et

Photo : Samir Sid

Photo : DR