

## SOMMAIRE

P.1- De nouvelles mesures en faveur de l'attractivité de nos territoires

P.2- Pour une nouvelle vision des Zones Industrielles

P.2- Témoignage de M. Hacène Hammouche, Président du Directoire de SOGEZIC SPA

P.3- Trois questions à Mme Hassiba MOKRAOUI, Directrice Générale de l'ANIREF

P.4- Paroles d'experts : Rôles et avantages du Système d'Information Géographique pour les nouvelles zones industrielles

P.4- Paroles d'experts : La gestion durable des zones industrielles, levier de leur attractivité

## FONCIER INDUSTRIEL

### DE NOUVELLES MESURES EN FAVEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DE NOS TERRITOIRES

M. Lyes Ferroukhi

Directeur Général de la Promotion de l'Investissement - MIPMEPI

Depuis plus d'une décennie, le législateur algérien n'a pas cessé d'innover en termes de dispositions juridiques encadrant l'accès au foncier. Passant de la cession, de la concession convertible en cession et en fin la concession non convertible, il a soutenu l'action économique de l'Etat tendant à faciliter l'accès à cette ressource tout en garantissant son exploitation optimale.

La concession non convertible en cession permet en effet, outre la diminution de la charge financière du foncier dans un projet d'investissement, de s'assurer la réalisation effective du projet et d'éviter la constitution de rentes spéculatives. A la faveur des dispositions de l'article 15 de la loi de finances complémentaire pour 2011, complétant celles prévues par l'ordonnance n°08-04 du 1<sup>er</sup>

septembre 2008, la décentralisation de la décision d'octroi du foncier et de l'immobilier destiné à la réalisation de projets d'investissement a été consacrée.

Ainsi, ces dispositions permettent l'octroi du foncier et de l'immobilier destinés à la réalisation de projets d'investissement selon le mode du gré à gré, accompagné de mesures financières incitatives. Dans ce cadre, le CALPIREF, comité institué au niveau de chaque wilaya, sous l'autorité du Wali, autorise la concession de l'immobilier destinée à l'investissement.

De plus, des mesures financières très incitatives ont été prévues allant dans certains cas jusqu'au Dinar symbolique pour une période pouvant atteindre les 15 années et un abattement de 50 % pour la totalité de la période restante au titre de la concession.

Pour l'adaptation de nos territoires aux exigences de l'économie contemporaine, différentes mesures ont été prises tendant à :



#### Sur le plan opérationnel

Une amélioration qualitative et quantitative de l'offre foncière et immobilière destinée à l'implantation de projets d'investissement par la mise à niveau des zones industrielles existantes et le lancement d'un programme de réalisation de plus de 42 parcs industriels, dotés de toutes les viabilités et selon les standards modernes.

En ce qui concerne la mise à niveau des zones industrielles et mêmes des zones d'activités, un effort financier important a été engagé à partir de 1999 au titre du programme de réhabilitation de ces espaces. Ces travaux de réhabilitation ont été entrepris sur les ressources budgétaires de l'Etat et portent sur l'ensemble des viabilités nécessaires pour l'exploitation d'un site industriel.

A ce titre et au 31/12/2012, plus de 27 Milliards de DA ont déjà été engagés. De plus et au titre des exercices 2012 et 2013, plus de 50 milliards sont inscrits dont 30 milliards à l'indicatif du Ministère en charge des collectivités locales portant ainsi l'effort financier cumulé déployé par l'Etat à un montant global de 77 milliards de DA (soit plus d'un milliard de US \$).

Quant aux nouveaux parcs industriels, cet ambitieux programme, pour lequel une enveloppe de 80 milliards de DA a été allouée, a été confié à l'ANIREF, EPIC sous tutelle du Ministère en charge de l'Investissement.

## POUR UNE NOUVELLE VISION DES ZONES INDUSTRIELLES

La réalisation de ce programme permettra de produire plus 9.500 ha aménagés aux standards modernes et dotés de toutes les viabilités ainsi que des services d'appui à l'industrie. Réalisés dans le respect des règles environnementales en vigueur, ces parcs s'inscrivent, ainsi, dans le cadre du développement durable. Cela permettra inéluctablement de satisfaire, à terme, la demande en foncier pour l'implantation de projets industriels et permettra d'atteindre l'objectif du Gouvernement tendant à diversifier l'économie nationale à travers une nette progression de la part de l'industrie dans le PIB (passer d'un taux dans le PIB de 5 à 10 % à l'horizon 2014).

### Sur le plan organisationnel

Une déconcentration des institutions pour une meilleure prise en charge des investisseurs notamment par la mise en place au niveau des wilayas : (i) de Guichets uniques de l'Agence Nationale de l'Investissement (ii) de pépinières et de centres de facilitation pour les PME (iii) d'antennes locales et/ou régionales des différentes agences affiliées au secteur en charge de l'investissement. Cela étant et à la faveur des rencontres régionales du développement industriel, de nouvelles mesures seront prises à l'effet d'alléger encore davantage le processus d'accès au foncier industriel en alliant célérité d'accès à l'efficacité de l'action de l'Etat en termes d'aide à l'accès à cette ressource.



Le foncier industriel est un des principaux freins au développement des PME en Algérie. C'est pourquoi les autorités publiques ont décidé un ambitieux programme de création de 42 nouvelles zones industrielles. Le PME II vient appuyer le Ministère de l'Industrie, de la PME et de la Promotion de l'Investissement (MIPMEPI) et l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) dans la conception et la mise en œuvre de ce programme.

Le PME II a également assisté le MIPMEPI dans l'élaboration de nouvelles modalités de gestion pour les zones industrielles existantes.

Le Ministère vise en effet, en liaison avec les institutions et les organismes concernés, à parvenir à une gestion rationnelle des espaces, réseaux et équipements d'intérêt commun tout en proposant l'ensemble des mesures tendant à une amélioration ou modernisation du mode de gestion actuel.

### La définition de modèles d'aménagement et de configuration des nouvelles zones industrielles

Après avoir réalisé un benchmark international, incluant pour chacun des pays analysés, les principes directeurs pour l'aménagement des zones et parcs industriels, les pratiques d'accès au foncier, le statut juridique, les caractéristiques principales du cadre de vie opérationnel ainsi que les bonnes pratiques en matière d'aménagement et de gestion des zones, l'étude a répertorié les expériences positives et a identifié les bonnes pratiques qui peuvent être retenues pour l'aménagement des nouvelles zones.

Sur cette base, une charte urbanistique, architecturale et environnementale a été élaborée intégrant une classification des zones à réaliser en groupes et une définition des programmes d'aménagement structurés par thème pour chaque zone ou groupe de zones.

### La conception, le développement, la mise en place et l'appui à la mise en œuvre d'un Système d'Information Géographique (SIG)

Pour la réalisation de ce volet, l'étude a procédé à : i) l'identification des besoins de l'ANIREF en termes de systèmes d'information, ii) l'évaluation des ressources disponibles à l'ANIREF, iii) la présentation d'une analyse comparative des outils et des solutions disponibles sur le marché, iv) la définition du système à déployer et par la suite à mettre en place,

v) la rédaction de la documentation générale du système, vi) l'évaluation de l'impact du SIG sur l'ANIREF au regard des différents critères, tant financiers que techniques, et enfin vii) à la préparation de la mise en œuvre du système.

Dans une deuxième phase, un programme de formation a été mis en œuvre et a permis à la cellule projet de l'ANIREF et à son personnel d'acquérir d'une manière rapide et durable tout le savoir faire technique nécessaire à la conception, au déploiement, à la maintenance et au développement du système.

### Les modalités de gestion des zones industrielles existantes

L'étude a permis de définir : i) les modalités de gestion des zones, ii) les parties communes et leurs modalités de gestion, iii) les types de travaux d'entretien et de maintenance, iv) les services d'appui nécessaire au niveau des zones et v) les règles d'organisation et de fonctionnement des entités de gestion proposées.

Une attention particulière a été portée à l'implication des opérateurs et des autorités centrales et/ou locales, d'une part, et au financement des opérations, d'autre part.

Cellule COM

## TÉMOIGNAGE

### HACÈNE HAMMOUCHE, PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE SOGEZIC SPA

La Société de Gestion des Participations Zones Industrielles Centre, SGP SOGEZIC SPA, dans le cadre de ses missions de suivi et de contrôle des entreprises gérées pour le compte de l'Etat, a consacré beaucoup d'efforts pour le développement des Sociétés de Gestion Immobilière du portefeuille dans les domaines économique, social et management.

En effet, au moment de la mise en place en 2004 du dispositif de gestion, plusieurs problèmes d'ordre organisationnel et autres se sont posés et un plan de restructuration de ces SGI a été initié.

TROIS QUESTIONS À...

M<sup>me</sup> HASSIBA MOKRAOUI, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE L'ANIREF

Le dispositif, ci-après résumé, mis en œuvre au niveau des SGI a démontré qu'il pouvait être efficace dans la gestion des zones industrielles et zones d'activités :

- La mise en place de procédures de gestion écrites et d'une comptabilité répondant aux normes au niveau de chaque SGI.
- Une meilleure fluidité dans la circulation des informations concernant les zones industrielles et d'activités.
- Une amélioration du recouvrement des quotes-parts et un accroissement des ressources financières des SGI.
- Une meilleure visibilité de la situation administrative et physique des zones industrielles et d'activités.

Ce nouveau mode de gestion a permis de dégager plus de moyens financiers et une meilleure prise en charge des zones industrielles et d'activités.

Aujourd'hui, après plus de neuf années d'existence, la SGP SOGEZIC SPA maîtrise pleinement le portefeuille des zones industrielles et d'activités qu'elle a en charge et les SGI y relevant sont quasiment toutes bénéficiaires et mieux structurées.

Cependant, la SGP SOGEZIC a conscience des efforts qui restent à fournir pour promouvoir le dispositif, l'améliorer et s'inscrire dans les objectifs d'efficacité, d'amélioration de la qualité de service et d'appui aux opérateurs installés dans les zones industrielles.

Pour ce faire, l'aide de l'Etat est indispensable pour développer des instruments financiers et organisationnels efficaces.

Il s'agit de revoir le dispositif et de lui donner un nouveau souffle en explicitant de manière claire le rôle de service public qu'auront à jouer ces sociétés.

Aussi, des textes de loi doivent être élaborés dans ce sens et adoptés pour appuyer le dispositif, notamment la définition du statut de la zone industrielle, les procédures de création, de gestion, d'affectation et d'exploitation des terrains, les droits et obligations des différents intervenants notamment les opérateurs.



**1- Que pouvez-vous nous dire sur le rôle et les missions de l'ANIREF ?**

L'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière «ANIREF» est une agence gouvernementale créée en 2007. Elle est placée sous tutelle du ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement.

L'ANIREF, en sa qualité d'instrument de mise en œuvre d'une politique, assure des missions de service public et une mission à caractère commercial.

Les missions de service public consistent, pour l'essentiel, en :

- La régulation du marché du foncier destiné à l'investissement par la mise en place d'une banque de données des disponibilités foncières et immobilières relevant du domaine privé de l'Etat,
- L'observation du marché du foncier économique, à travers la mise en place d'un observatoire du foncier qui se traduit par l'élaboration et l'édition de mercuriales des prix du foncier destiné à l'investissement, de notes de conjonctures périodiques et de diverses études en relation avec son objet social.
- Une action sur l'offre foncière à travers l'aménagement de nouveaux espaces.

Au titre de sa mission commerciale, l'Agence assure l'intermédiation foncière et immobilière pour le compte de tout propriétaire.

**2. Quelles sont les perspectives de développement de l'offre foncière industrielle ?**

Le développement d'une offre foncière de qualité, est d'une impérieuse nécessité si l'on souhaite répondre aux conditions d'une croissance économique durable et soutenue dans le temps.

L'intervention de l'ANIREF en tant qu'ins-

trument de régulation foncière entre les mains des pouvoirs publics, est justement de proposer des solutions pour réduire cette tension persistante sur le foncier.

Pour mener pleinement sa fonction de régulation foncière, l'Agence a été chargée par les pouvoirs publics de promouvoir de nouveaux espaces destinés à accueillir des projets d'investissement.

Confortée par ces prérogatives, l'Agence a pris l'option stratégique de développer en son sein, le métier d'aménageur et de gestionnaire de sites industriels.

Cette démarche, qui s'inscrit dans les objectifs de développement économique de notre pays, intègre également les quatre lignes directrices du schéma national d'aménagement du territoire -SNAT2030, à savoir:

- la durabilité des ressources,
- le rééquilibrage des territoires,
- l'attractivité et la compétitivité des territoires,
- l'équité sociale et territoriale.

**3. Quel est le nouveau plan de charge de l'ANIREF concernant l'aménagement des nouveaux parcs industriels en Algérie ?**

Cette mission de promotion foncière dévolue à l'Agence a été confortée par les pouvoirs publics, à travers les décisions du Conseil des Ministres du 22 février 2011 consacré à la relance de l'investissement productif, en lui confiant l'aménagement des nouveaux parcs industriels répartis à travers le territoire national qui seront dotés de toutes les commodités à même de permettre aux futurs utilisateurs d'évoluer dans des espaces attractifs qui encouragent l'activité économique.

La réalisation de ces nouveaux espaces contribuera, à terme, à desserrer de manière significative, voire définitive, la pression qui s'exerce actuellement sur le foncier destiné à l'investissement.

## PAROLES D'EXPERTS

### RÔLES ET AVANTAGES DU SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE POUR LES NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES

L'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) est en charge de la gestion, de la promotion et de la régulation du foncier et de l'immobilier situés dans les zones industrielles et relevant du domaine privé de l'Etat.

L'Agence assure notamment la maîtrise d'ouvrage d'un vaste programme national de création de quarante-trois nouvelles zones industrielles dans l'ensemble du pays.

Afin de conduire cette mission dans les meilleures conditions, l'Agence s'est engagée depuis novembre 2011, avec le soutien du PME II, dans la conception et la mise en œuvre d'un système d'information géographique destiné à devenir un outil opérationnel de gestion de ces nouvelles zones: l'Observatoire du foncier industriel.

Cet outil doit permettre à l'ANIREF de saisir, de stocker et de mettre à jour les informations relatives au foncier industriel dont elle a la charge.

Les données foncières, économiques, sociales et géographiques qu'il contient seront exploitables par les partenaires de l'Agence organisés en un réseau sécurisé d'échange de données.

Les agents économiques et les pouvoirs publics l'utiliseront sur simple demande comme le portail d'information privilégié pour assurer le développement et l'exploitation d'un espace économique industriel au plus près des besoins des investisseurs et porteurs d'une politique cohérente de développement local.

Plusieurs activités ont déjà été menées avec succès pour la définition d'une stratégie pluriannuelle de développement du système d'information, l'évaluation des besoins et des ressources nécessaires à sa mise en œuvre, la conception de la base de données et la formation des cadres de l'Agence à la géomatique. Au terme de la mission en cours, l'Agence aura déployé début janvier l'architecture logicielle nécessaire au fonctionnement du système. Grâce à l'expertise et à l'appui tech-

nique du Programme, l'ANIREF envisage d'ouvrir le premier module du système, destiné à assurer le suivi de la réalisation des nouvelles zones industrielles, à échéance de juin 2013.

Jean-Pierre HOUIX  
Expert en système d'information géographique

### LA GESTION DURABLE DES ZONES INDUSTRIELLES, LEVIER DE LEUR ATTRACTIVITÉ

Le modèle de gestion actuel des zones industrielles (ZI), mis en place en 2003, en substitution au système précédant jugé insuffisant, est adossé à une structure pyramidale.

Associant au niveau central, le plus élevé, le MIPMEPI à une structure régionale intermédiaire, les Sociétés de Gestion des Participations, au nombre de 4 et enfin au niveau local, les Sociétés de Gestion Immobilière, ce modèle a montré ses limites et mérite d'être corrigé.

Les réformes proposées se veulent ancrées dans les spécificités historiques, politiques, économiques et culturelles algériennes.

Mais elles s'inspirent nécessairement des best practices identifiées à partir d'un benchmark puisant des expériences de pays présentant des similitudes avec l'Algérie, à savoir la France et la Tunisie. Elles portent, à la fois, sur le statut juridique du gestionnaire ainsi que sur les missions qu'il doit assurer.

Sur le premier point, on observe aujourd'hui, trois modèles de gestion présentant chacun des avantages et des limites et dont l'adoption renvoie à la taille de la zone, au nombre d'entreprises implantées, à celui des employés et aux secteurs d'activités :

- la gestion publique,
- la gestion privée,
- la gestion mixte, associant le public et le privé.

L'optimisation de la gestion des zones en Algérie ne doit pas forcément faire table rase du système organisationnel actuel.

Ce dernier peut être amélioré, par la création de synergies fortes entre les acteurs clés dans le cadre d'une démarche partenariale.

Il doit être complété par la mise en place d'un lieu de concertation dans lequel siègeraient toutes les parties concernées par la zone.

Mais le maintien de l'ossature actuelle nécessite une refonte totale du dispositif juridique l'encadrant qui souffre d'incomplétude et d'incohérences. La structure de gestion doit, aussi, être dotée de moyens humains, financiers et techniques suffisants.

Quant aux missions du gestionnaire destinées à assurer une gestion de qualité du site, elles doivent être réparties, de manière complémentaire, entre les différents niveaux d'intervention prévus et répondre aux attentes des occupants de la zone : les entreprises, les salariés, les clients ...

Outre les missions traditionnelles de gestion courante, d'entretien, de maintenance, de requalification, d'organisation de la circulation, de signalétique, le gestionnaire doit mettre en place et administrer des services d'appui qui sont, en l'état actuel, inexistantes sur les zones algériennes.

Yakout AKROUNE  
Juriste et Experte spécialiste en droit des affaires

### INFOS FLASH DU MOIS DE NOVEMBRE

- Mise en place d'une nouvelle organisation pour le FGAR,
- Identification de projets dans le domaine de la sous-traitance,
- Assistance technique / formation au profit d'une PME pour la mise en place d'un système ERP,
- Formation-coaching en team management pour une PME du secteur des matériaux de construction.

