

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**Université d'Oran**

**Faculté des Sciences Economiques, de Gestion et des Sciences Commerciales**



**Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magister**

*Option*

**Economie Régionale et urbaine Appliquée**

*Thème*

***LE PRIX DU FONCIER INDUSTRIEL EN ALGERIE***

***ETUDE SUR L'OUEST DE L'ALGERIE***

*Présenté Par :*        **soutenu le 03/07/2013**

*sous la direction :*

**M<sup>r</sup> TALHA Mokhtar**

**D<sup>r</sup> AIT HABOUCHE/MIHOUB Ouahiba**

Soutenu publiquement devant le jury :

---

M <sup>r</sup> .MEBTOUL Abderrahmane	Président	Professeur	université d'Oran
M <sup>me</sup> .Ait Habouche Ouahiba	Rapporteur	Maître de conférences A	université d'Oran
M <sup>r</sup> .FEKIH Abdelhamid	Examineur	Maître de conférences A	université d'Oran
M <sup>r</sup> .DAOUDI Salah	Examineur	Maître de conférences A	université d'Oran

---

**Année Universitaire 2012/2013**



*Les conditions institutionnelles et financières des recherches ont servi à collecter le maximum d'informations sur les besoins en logements, sur les modes d'habiter, sur l'architecture, mais peu sur les secteurs de la production de l'espace et ses règles de fonctionnement. »*

**René Schoonbrodt**

## *Dédicace*

*A mes parents, pour leurs sacrifices qui ont consentis pour mon bien  
être et mon bonheur.*

*A mes frères,*

*A mes sœurs,*

*A toute ma famille.*

## ***Remerciements***

*Je tiens tout d'abord à remercier très chaleureusement Mme AIT HABOUCHE Ouahiba, pour avoir accepté de diriger cette thèse Ses conseils, Ses idées pertinence m'ont aidé à avancer dans mes travaux de recherche.*

*Je remercie vivement mon professeur Monsieur AIT HABOUCHE Abdelmadjid pour ses précieuses orientations, et ses judicieux conseils.*

*Mon chaleureux remerciement s'adresse au Professeur MABTOUL Abderrahmane qui a fait l'honneur de présider ce jury*

*Je remercie spécialement Monsieur FKIH Abdelhamid et Monsieur DAOUDI Saleh qui ont participé dans ce jury.*

*Je ne manquerais pas non plus de remercier mes collègues à l'université d'Oran et ma promo.*

*Que tous ceux qui m'ont aidée de près ou de loin dans la réalisation de ce travail trouvent ici l'expression de ma profonde gratitude*

*Mokhtar tasha*

**Introduction**

**Générale**

## **Introduction générale :**

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, d'aménagement du territoire et relevant des politiques publiques.

L'économie comme discipline indépendante, tire ses origines de la question foncière. Tous les grands économistes, des physiocrates aux néoclassiques, ont été tenus d'écrire au moins quelques lignes sur le foncier car il constitue l'élément indispensable à la structuration des espaces, aux cohésions sociales, à la relance économique et au développement humain.

L'importance du foncier en tant que thématique de recherche réside dans le positionnement des différents acteurs qui interviennent sur la terre. Ces acteurs fonciers, qu'ils soient privés ou publics, individuels ou collectifs, participent à l'organisation de l'espace territorial. Aussi, le développement économique et social des nations dépend en premier lieu de l'exploitation judicieuse du foncier disponible dans les différents secteurs. Mal encadré et mal géré, le foncier peut être un frein redoutable, lourd de conséquences.

En Algérie, la question foncière refait surface ces dernières années dans le débat économique national car elle est au cœur de la problématique de la croissance économique et du développement de l'investissement prônée par les plans de relance et de soutien à la croissance entamé en 2001<sup>1</sup>.

Le lien entre le foncier économique et la promotion de l'investissement étant solidement établi, toute politique de promotion de l'investissement ne peut être efficace sans prise en charge réelle de cette question pour lever toutes les contraintes qui y sont afférentes.

A ce sujet, les opérateurs économiques et surtout les investisseurs qu'ils soient nationaux ou internationaux (IDE) ont de tout le temps avancé la contrainte du foncier industriel que ce soit dans la création ou dans l'extension de leurs entreprises. Cette contrainte peut se manifester en termes d'espace, en termes de lenteur bureaucratique, en termes de complexité des procédures d'accès et souvent en termes de prix.

---

<sup>1</sup> Plan de relance économique (2001-2004), plan de soutien à la croissance (2005-2009) et enfin le plan quinquennal d'investissements publics (2010-2014)

En effet, les enquêtes et études réalisées aussi bien par les organismes nationaux que par les institutions économiques internationales notent que, par comparaison aux pays à situation se rapprochant de la notre, le foncier constitue une contrainte majeure à l'investissement.

Aussi, la question de l'offre et de la demande de foncier industriel reste déterminante dans la conduite des investissements au niveau local, régional et national. Elle fait désormais partie des facteurs essentiels d'encouragement et de facilitation au profit des investisseurs.

Partant de là, notre intérêt s'est porté à cette question importante dont nous avons fait l'objet central de notre recherche dans le cadre de ce mémoire de Magister.

### **Objet de la recherche :**

En 2010, la demande nationale en foncier industriel est estimée à 6400 ha alors que l'offre relativement insuffisante ne dépasse guère 3552 ha.

L'insuffisance est très remarquable dans les grandes villes, à Oran par exemple, l'année 2009 quarante huit demandes d'annulation de projets ont été enregistrés au niveau de (ANDI) pour des motifs ayant trait essentiellement à l'indisponibilité d'assiettes foncières. Par ailleurs, à Oran un terrain nu s'acquière à plus de 18.000 DA, à Alger il s'acquière à plus 40.000 DA le m<sup>2</sup>.

A ce sujet, le Directeur Général de Hyundai Algérie estime que le prix du foncier industriel en Algérie est excessivement élevé. A titre de comparaison le prix du m<sup>2</sup> à Rouïba dépasse les 600 euros alors qu'à 20 km de la capitale française Paris son prix est estimé à 10 euros seulement, a-t-il ajouté.

Aussi, notre problématique s'articule autour de la question centrale suivante :

### **Quels sont les facteurs qui déterminent le prix du foncier industriel en Algérie ?**

Cette interrogation appelle les questions secondaires suivantes:

- Est- ce que la localisation du bien influe sur le prix ?
- Quelles sont les caractéristiques du marché foncier ?
- Comment les entreprises industrielles se localisent dans l'espace ?

On part évidemment de certaines hypothèses, à savoir que :

- Le prix varie d'un espace à un autre
- Le marché du foncier n'est pas comme les autres marchés
- Les entreprises préfèrent les grandes villes

Pour répondre à nos interrogations soulevées plus haut, nous adoptons un plan axé sur trois chapitres :

- Nous allons tout d'abord exposer les contours théoriques liés aux notions d'espace et de rente foncière (**chapitre I**).
- Ensuite nous nous intéresserons au marché du foncier et aux modalités de formation du prix sur ce marché et nous verrons comment les entreprises choisissent leur espace de localisation (**chapitre II**).
- Enfin, nous présenterons une analyse empirique du marché du foncier industriel en Algérie (**chapitre III**).

Pour réaliser cette analyse empirique, notre choix c'est porté sur la zone Ouest et nous avons retenu un échantillon composé des wilayas d'Oran, de Tlemcen, d'Ain Témouchent, de Mascara, de Saida et de Naama.

Le choix de cet échantillon de wilaya a été guidé par notre souci de diversification géographique. Le littoral (Oran, Ain Témouchent), les hauts plateaux (Mascara, Saida) et le Sahara (Naama).

Nous savons que l'activité industrielle dans cette région représente 11% de l'activité industrielle à l'échelle nationale, même si les situations du foncier y sont différentes. On a relevé qu'à

- Oran l'offre du foncier limité
- Mascara, l'offre est abondante superficie importante
- Tlemcen, une offre potentiellement importante existe
- Ain Temouchent, une grande dynamique des transactions immobilières est enregistrée
- Saida et à Naama, cette dynamique est plutôt faible

# **Chapitre I**

## **L'espace et le foncier dans l'analyse économique**

### **Introduction**

Dans ce premier chapitre notre objectif est de comprendre les aspects théoriques relatifs au foncier. Nous commencerons par l'analyse spatiale et comment l'espace a été intégré dans le champ économique, nous exposerons ensuite les modèles fondateurs de l'analyse spatiale. Puis en essayant de définir le foncier et de connaître ces caractéristiques, exposer théorie de la rente foncière par l'examen des contributions théoriques auxquelles elle a donné lieu dans la pensée économique.

Cette théorie de la rente foncière constitue la base théorique de toute recherche sur les valeurs foncières urbaines, et elle est aussi le médium le plus naturel pour interroger la relation entre l'économie et la nature.

Cette relation ne s'est pas faite spontanément mais progressivement au travers des différentes écoles de pensées.

## **1-1 L'intégration de l'espace dans le champ économique :**

L'espace et temps ont été intégrés à l'analyse économique selon des calendriers très différents.

### **1-1-1 L'espace dans la pensée économique :**

Chaque discipline à sa vision propre de l'espace, qu'elle traduit dans ses conceptualisations, ses formalisations et ses modes de représentation. Mais l'économie se sépare ici des autres sciences sociales en ce qu'elle a souvent cherché à nier ou à minimiser le rôle du facteur spatial. « *L'homme a toujours su qu'il vivait dans l'espace, l'économiste a fait semblant parfois de l'ignorer* »<sup>1</sup>. ( Derycke 1994 ).

C'est qu'en effet, l'espace est une variable "trouble- fête" qui modifie radicalement les perspectives et les conclusions de l'analyse a- spatiale

Le temps est présent des l'origine de l'économie politique, qu'il s'agisse de l'équilibre de court terme sur les différents marchés ou de l'évolution en longue période du système économique dans son ensemble. Au contraire, l'espace n'a été intégré que très progressivement, selon un processus qui reste encore inachevé aujourd'hui.

#### **a- L'espace chez les mercantilises :**

Se sont les mercantilistes qui les premiers, ont développé une réflexion originale sur l'espace. Bodin (1530-1596) et Monchrestien (1576-1621) se sont intéressés au pouvoir des nations naissantes sur leur espace à travers le commerce international et le contrôle des voies maritimes.

Vision doublement réductrice puisque l'espace économique est assimilé au territoire de la nation (éventuellement prolongé par la maîtrise de mer) et que la nation a son tour est personnifiée par le souverain. C'est chez Petty (1623-1687) et Cantillon (1680-1734) que l'analyse se perfectionne.

---

<sup>1</sup> P.Derycke. *Encyclopédie d'économie spatiale*, economica 1994.

Petty a étudié la croissance de Londres et a fait l'apologie de la concentration urbaine dans son essai d'arithmétique politique. Plus tard, Cantillon montre dans son « Essai sur la nature du commerce en général » (1725) que les échanges économiques et sociaux sont sous la dépendance de l'organisation de l'espace en bourgs ruraux, villes, métropoles régionales et capitale nationale. Il précise les conditions de l'équilibre des échanges entre villes et campagnes et entrevoit même le concept très moderne de multiplicateur des flux monétaires dans l'espace.

### **b- L'occultation de l'espace dans la pensée classique :**

Quant aux classiques, ils ont évacué presque totalement l'espace de leurs analyses. C'est à peine s'ils prononcent le mot de ville ou de région. S'ils le font, c'est à propos de la rente foncière ou de la localisation des entreprises. Le riche message du mercantilisme semble oublié, sauf dans la théorie du commerce international où l'espace national est considéré comme un bloc de facteurs expliquant les spécialisations et les avantages comparatifs.

Même évacuation de l'espace chez Marx, hormis quelques considérations assez banales sur les antagonismes villes-campagnes qui renforcent ceux existants entre les classes sociales, l'espace est absent. Une exception toutefois avec les saint simoniens durant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

La couverture du territoire par le chemin de fer en France, le percement des isthmes de Suez et de Panama illustrent bien les transformations concrètes de l'espace, mais la réflexion théorique de l'époque n'en a retenu que l'impact conjoncturel et macro économique en minimisant le rôle du facteur spatial dans l'aménagement et le développement.

A la fin des années 50, les deux économistes : l'américain ARROW et le français DEBREU proposent une double intégration de l'espace et du temps dans la théorie économique par la prise en considération de « marchés généralisés ».

La même marchandise, considérée à deux moments différents du temps, ou en deux lieux distincts dans l'espace, constituerait en réalité deux biens différents. Analogie

boiteuse car il est impossible d'exprimer la valeur locale d'une marchandise éloignée à l'aide d'un taux de change qui serait à l'espace, ce qu'est le taux d'escompte au temps.

Une autre manière, plus insidieuse peut être, d'introduire l'espace dans l'analyse économique consiste à prêter à l'espace neutre un certain nombre de propriétés d'homogénéité, d'isotropie et de continuité.

Un argument fort, consiste à remarquer que les agents économiques occupent dans l'espace des positions mutuellement exclusives : Un producteur localisé en tel lieu empêche un concurrent potentiel de s'installer. Les stratégies sont nécessairement interdépendantes, dès lors que l'espace est pris en considération et la formulation d'un équilibre spatial général exige beaucoup de précautions.

Les analyses actuelles, à l'origine d'une vague de recherche, portent sur des questions plus vastes, à savoir le rôle des villes dans les processus d'échange et de croissance.

Pour Lucas, comme pour Jacobs, la ville constitue le lieu privilégié de la circulation de l'information, de l'accumulation du capital humain et de la diffusion des idées nouvelles. Ce sont de tels avantages qui expliquent que les agents économique soient disposés à payer des loyers élevés pour résider près des centres des grandes métropoles où les phénomènes de création et de diffusion atteignent leur intensité maximale.

Pour le spatialiste, la question soulevée par Lucas est capitale : pourquoi existe-il des agglomérations à forte densité humaine et subsidiairement, des villes et des centres-villes ? Dès lors, cette nouvelle tentative est susceptible d'avoir un impact plus profond que les précédentes car elle renvoie aux causes premières de la division du travail et du développement économique.

On retrouve de nouveau le parallélisme observé entre développement de l'économie géographique et de la croissance endogènes discuté précédemment.

Il est intéressant d'observer que cette démarche renoue avec la tradition préclassique puisque, comme le remarque fort justement Lepetit (1988) « *Très tôt l'économie politique comprend la ville dans ses analyses* »<sup>1</sup>.

L'économie politique préclassique, qui faut-il le rappeler, est essentiellement littéraire et ne connaît donc pas les problèmes qui sont ceux des modélisateurs, voit la ville non seulement comme un bloc de facteurs de production, mais aussi comme un multiplicateur économique, voire même comme un agent économique.

Ce qui sépare les préoccupations des économistes préclassiques et celles des économistes contemporains, due à l'inadéquation des outils conceptuels et formels utilisés, est peut-être en train de se refermer, laissant enfin à l'espace la place qui lui revient dans la théorie économique.

La qualité de la recherche actuelle, dans les domaines théorique et empirique ; donne en effet, à penser que le renouveau actuel des études économiques spatiales admet des fondements plus solides que les précédentes tentatives. Ces études en sciences régionale, couvre un champ plus vaste que l'économie urbaine.

Le concept de territoire a joué un rôle primordial dans la philosophie politique allemande jusqu'à une époque récente, et ce en réaction aux objectifs universalistes de la révolution française. Il n'est donc pas surprenant, que les économistes allemands aient été influencés par les idées de leur temps et de leur milieu. Ils consacrèrent par conséquent davantage d'efforts à comprendre les questions spatiales que ne le firent leurs collègues anglais.

La contrainte de rigueur imposé par une modélisation de plus en plus sophistiquée, a conduit les économistes des classiques aux théoriciens contemporains, à privilégier un ensemble d'hypothèses qui ne permettait plus l'étude de l'espace, qui fut laissé aux seuls géographes, les économistes n'étaient pas confrontés à cette contrainte, de sorte que leur travaux laissaient une large place à l'espace. Celui-ci semble regagner du terrain au sein d'une théorie économique plus ouverte et plus riche.

---

<sup>1</sup>lepetit B. (1988) *les villes dans la France moderne (1740-1840)* Albin Michel paris p 85

C'est principalement au sein de cette théorie que les spatialistes trouveront les concepts et les outils dont ils pourront s'inspirer pour développer l'économie géographique. Il ne faut pas y voir un paradoxe mais le simple reflet de deux états d'avancement méthodologiques fort différents. Une fois qu'elle aura atteint un certain stade, l'économie géographique pourra elle-même engendrer ses propres outils, pour mieux répondre aux questions spécifiques qu'elle pose.

En définitive l'espace n'est jamais neutre, il porte en lui-même le principe de transformation et d'anamorphoses : bien loin de ressembler à l'éther de la physique classique, il est en réalité un construit qui reflète la stratégie mouvante des acteurs.

### **1-1-2 Les modèles fondateurs de l'analyse spatiale :**

Des modèles existants, on peut retenir quatre principaux paradigmes

#### **1- Von Thünen : de l'espace rural à l'espace urbain :**

Von Thünen est le premier à proposer une réflexion à la fois pertinente et moderne sur l'organisation de l'espace rural. Il démontre sur un espace aux propriétés très particulières que la localisation des productions agricoles, obéit à une logique de maximisation de la rente foncière, nette des coûts de transport.

A technologie donnée, cette logique trouve sa traduction dans l'espace rural sous la forme de couronnes concentriques admettant pour centre de la ville, point découlement unique des denrées agricoles.

Le modèle de Thünen tente de répondre à la question : Pourquoi et comment se localisent les diverses cultures ? Mais ce modèle, assez généraliste a été appliqué à l'explication de l'organisation intra-urbaine. Thünen s'interroge sur la répartition des cultures autour de la ville, l'offre agricole étant dispersée à travers la plaine.

L'objectif de chaque producteur est de maximiser la rente qu'il tire du sol, c'est-à-dire l'écart entre recettes et coûts. Les recettes sont procurées par le prix de vente, tandis

que les coûts comprennent les coûts d'entretien des bâtiments et des clôtures, et le coût de transport pour amener le produit à la ville.

Thünen détermine ainsi six zones concentriques :

- ✓ La première, la plus proche de la ville, est consacrée au maraîchage et à la production de lait
- ✓ la seconde à la sylviculture,
- ✓ les troisième, quatrième et cinquième aux diverses céréales
- ✓ la sixième à l'élevage du bétail.

Il est possible de donner une explication plus formalisée de cet ordonnancement, c'est ce qu'a fait Dunn. Il a repris les hypothèses de Thünen, et l'objectif de l'entrepreneur est toujours de maximiser la rente.

La très grande généralité du modèle de Thünen va permettre son application à des domaines pour lesquels il n'avait pas été conçu à l'origine. C'est ainsi qu'il a été utilisé pour tenter d'expliquer l'organisation des activités à l'intérieur de la ville. On peut se poser la question de savoir pourquoi un modèle agricole peut être utilisé en analyse urbaine. On découvre ainsi qu'il y a des conditions de validités bien précises qui permettent ce transfert.

Tout d'abord, le modèle de Thünen peut être utilisé dans ce type d'étude, car en milieu urbain, ce sont les surfaces, comme dans l'agriculture, qui auront de l'importance, ainsi que le prix du sol.<sup>1</sup> Ensuite, dans les deux cas, il s'agit d'une structure centripète : c'est le centre ville qui attire les activités, comme le lieu de marché chez Thünen attire les produits. Les valeurs foncières seront donc très élevées en centre ville, car les terrains sont très recherchés, et les prix décroîtront au fur et à mesure que l'on s'éloignera du centre. Cet attrait pour le centre ville s'explique par la densité des activités qui y sont présentes qui produisent de véritables économies d'agglomération.

Les activités se localisent selon des critères économiques : les individus, pour leurs activités et pour leur logement, cherchent une localisation qui rende compatible la valeur de la charge foncière avec les revenus dont ils disposent. Enfin ce système ne peut

---

<sup>1</sup> Plassard .F. (2000) *économie spatiale*, université lumière Lyon ; PP 1 - 7

fonctionner que parce qu'il est possible de circuler. Les activités qui se localisent le plus à l'extérieur arbitrent ainsi entre la charge foncière et le supplément de coûts de transport qu'elles devront supporter. S'il n'est plus possible de circuler, c'est l'essence même du modèle qui est remise en cause.

Ce modèle d'organisation urbaine produit de l'étalement, dans la mesure où il pousse les activités à s'éloigner toujours plus du centre urbain, tant que les conditions de transport et les coûts leur permettent de le rejoindre sans qu'il apparaisse trop importants.

En résumé, le modèle de Thünen, le premier en date dans l'histoire de l'économie spatiale, apparaît à bien des égards comme un des plus importants. En raison entre autres de la simplicité et de la généralité des hypothèses qui le fondent et qui lui permette d'expliquer des situations pour lesquelles il n'avait pas été conçu.

## **2- Weber : L'explication des localisations industrielles :**

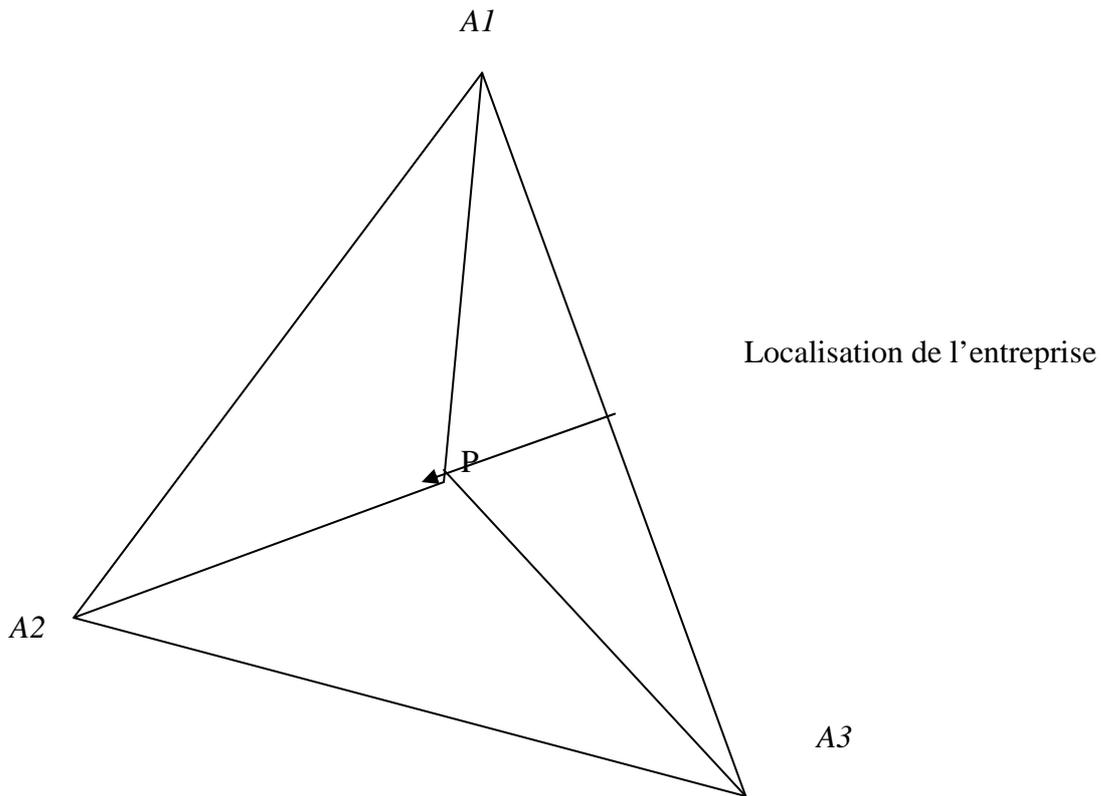
Weber (1909) cherche à déterminer analytiquement l'implantation optimale d'une firme dans un espace à 3 points fixes : 2 lieux d'extraction de matières premières et 1 lieu unique d'écoulement du produit fini.

C'est le problème dit du « triangle de Weber » qui a été généralisé à  $n$  lieux d'extraction et à  $n$  points de vente, ainsi qu'à la localisation d'unités polluantes, de services publics locaux. Le problème peut également se résoudre dans des espaces discrets grâce à la théorie des graphes, et se simplifier par le recours à des métriques particulières plus commodes que la métrique euclidienne, ou encore tenir compte de contraintes particulières.

Weber se donne une entreprise ayant besoin de deux matières premières localisées en  $A_1$  et  $A_2$ , en quantité illimitée, et un marché localisé en  $A_3$  où elle écoule le produit fabriqué. La demande et les prix sont supposés fixes et la combinaison des facteurs de production est invariable quelle que soit la localisation de la firme.

La production peut s'effectuer en un point quelconque  $P$ , et de ce point, il est possible de se rendre en ligne droite en  $A_1$ ,  $A_2$  ou  $A_3$ . Il s'agit donc d'un espace parfaitement homogène en termes de déplacements. C'est ce qu'on appelle le « triangle de localisation ».

**Figure I – 1 : triangle de weber**



Weber fait l'hypothèse que les coûts de transport sont proportionnels au poids et à la distance. Mais en réalité, il est possible d'introduire toutes les situations grâce à la notion de poids idéal, introduite par Weber.

La différence essentielle qui sépare Thünen de Weber est que pour le premier, les facteurs économiques fondamentaux qui expliquaient l'organisation spatiale relevaient de l'activité agricole alors que pour le second, la structuration de l'espace trouve son explication économique dans la logique des implantations industrielles.

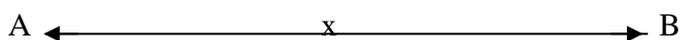
### **3- Hotelling et Palander : Le Duopole spatial entre producteurs**

Le modèle d'Hotelling permet de comprendre les stratégies de localisation et de fixation des prix d'entreprises en concurrence. Le terme localisation peut être pris au sens géographique. Où se localise-t-on dans l'espace physique ? Si les entreprises se localisent

au même endroit, les produits sont homogènes ; si elles se localisent différemment alors les produits sont différenciés.

Une présentation courante du modèle consiste à considérer une plage sur laquelle sont localisés de manière homogène  $n$  individus, Ces personnes achètent une glace par période. Deux marchands de glace doivent décider de leur localisation sur la plage, que l'on peut représenter comme un segment de droite  $[AB]$ . Les consommateurs vont choisir le marchand qui leur permet de minimiser le coût d'acquisition de la glace, coût qui se décompose en deux parties :

Le coût de la glace en tant que telle et le coût de transport supporté, pour se rendre de leur emplacement du marchand.



Supposons d'abord que le prix des glaces s'impose au marchand. Le choix du consommateur ne dépend alors que du coût de transport. Supposant également que dans la situation initiale, un marchand est localisé en A et l'autre en B. Chacun captant alors la moitié de la clientèle.

Mais cette situation est instable : le marchand en A, a en effet intérêt à se déplacer vers la gauche, afin de capter une fraction plus importante de la demande. Symétriquement ; le marchand situé en B a intérêt à se déplacer vers la droite. Progressivement, un équilibre stable s'instaure, lorsque les deux marchands se localisent en X. Les marchands se partagent toujours équitablement le marché, mais l'équilibre, cette fois, est stable puisqu'aucun n'est incité à se déplacer.

On aboutit ainsi à un principe de différenciation minimale des entreprises : en termes d'espace physique, il conduit à une agglomération spatiale des entreprises qui conduit à la fabrication de biens homogènes. Dans ce dernier cas, le coût de transport correspond à la perte d'utilité supportée par le consommateur lorsqu'il consomme un produit éloigné de ses préférences.

Le principe de différenciation n'est pas optimal du point de vue des consommateurs, car la somme des distances parcourues est maximale. La meilleure solution de ce point de

vue est la paire de localisation premier quartile – troisième quartile, mais cette situation n'est pas stable.

Hotelling propose les stratégies de localisation et de prix de deux vendeurs qui se disputent une clientèle homogène sur un segment de droite. Ce duopole spatial admet plusieurs solutions :

- au centre du marché linéaire (c'est la solution de différenciation minimale)
- ou aux extrémités en fonction des hypothèses faites sur l'élasticité de la demande des acheteurs, sur la nature linéaire ou non linéaire des coûts de transport, sur la hiérarchie respective des stratégies de localisation ou de prix,
- ou même à des distances égales par rapport aux extrémités si le duopole pratique une stratégie d'entente et veulent avantager les acheteurs.

Les résultats de cette version du modèle peuvent être interprétés conjointement en termes d'espace physique et d'espace économique pour être replacés dans une perspective historique :

- lorsque les coûts de transport sont élevés, l'espace physique protège. Ainsi, les entreprises peuvent fabriquer des biens homogènes et se prémunir d'une guerre des prix en se localisant à distance. Elles sont en situation de monopole localisé.

- la baisse tendancielle des coûts de transport (développement des infrastructures de transport, réduction des barrières tarifaires et non tarifaires ...) fait disparaître cette propriété de la distance. Il ne sert plus à rien de s'éloigner.

Dans les pays développés, les entreprises soucieuses, de se prémunir d'une guerre des prix, sont incitées à s'éloigner des concurrents non pas dans l'espace physique, mais dans l'espace des caractéristiques des produits, en différenciant les biens et services vendus. Il peut s'agir de différenciation verticale (rôle de l'innovation), horizontale (rôle du marketing) ou système (vente d'un bien et de services complémentaires).

Ceci ne signifie pas que la localisation ne compte plus, les stratégies de différenciation supposent de mobiliser des ressources spécifiques en capital physique, en capital humain, ou de se coordonner étroitement avec des entreprises complémentaires. La géographie

économique sera donc moins une géographie des coûts qu'une géographie des compétences.

Palander (1935) étend à des surfaces de marché le modèle linéaire de Hotelling et propose un algorithme de résolution qui détermine les frontières des aires de marché respectives des 2 producteurs dans tous les cas possibles ( prix de production égaux ou différents, tarifs de transport identiques ou non, marché linéaire ou non, vendeurs confondus ou non). Cependant, le passage du duopole à l'oligopole spatiale et à la concurrence spatiale plus ou moins complète demeure difficile.

#### **4- Christaller et Losch : l'organisation spatiale des réseaux et des territoires**

Christaller (1933) analyse la formation et la hiérarchie des réseaux urbains dans l'Allemagne du sud. Il démontre la correspondance entre la population des villes, l'étendue de leur zone d'influence et le rang qu'elles occupent dans la hiérarchie urbaine. Son apport influencera tout le courant de la géographie théorique quantitative.

Losch (1940) étend l'approche géographique de Christaller à la genèse des paysages économiques qui s'organisent en régions puis en réseaux de région. Ponsard (1988) écrit à ce propos : « *cette architecture pose des problèmes mathématiques délicats et soulève d'innombrables questions d'ordre économique qui assurent leur pérennité aux travaux de Christaller et de Losch, qu'il s'agisse des discussions sur la forme optimale des surfaces de marché, les effets de l'entrée de nouveaux concurrents, les distorsions du modèle initial dues à la non uniformité de l'environnement, les conditions de la concurrence spatiale, la forme des courbes de demande dans l'espace, la politique des prix des firmes, etc.*<sup>1</sup>

La localisation idéale de l'entreprise dépend du profit net. Les lieux de profits maximum ne coïncident pas avec ceux des plus faibles coûts de transport que si les recettes sont fixées. Mais chez Lösch, à la différence de chez Weber, la demande et les prix ne sont pas constants. Il y a interdépendance étroite entre prix, demande et localisation.

---

<sup>1</sup> Ponsard C. (1988) « *Analyse économique spatiale* ». Paris, Presses Universitaires de France

Lösch se heurte ici à une difficulté : il ne peut déterminer exactement la localisation idéale. Impliquant plus de trois variables spatiales, la méthode rend impossible une solution géométrique. Il en conclut qu'aucun facteur singulier ne suffit à indiquer la localisation optimale. L'équilibre général des localisations résulte donc des phénomènes d'interdépendance.

Ces quatre modèles de base ou paradigmes fondateurs présupposent au départ un espace neutre mais aboutissent souvent à la condition que l'espace n'est jamais neutre, ni économiquement, ni politiquement ni socialement.

Les modèles économiques d'organisation spatiale, se limitent pour l'essentiel à une, prise en compte des coûts de transport. Pourtant les facteurs économiques ne se réduisent pas à cela. Von Böventer cite par ordre d'importance quatre facteurs économiques qui interviennent dans la différenciation spatiale :

- les économies internes et externes
- les coûts de transport
- et enfin la signification du facteur de production "sol" comparé aux autres facteurs de production.

Si les coûts de transports sont la plupart du temps pris en compte ainsi que les facteurs de différenciation du sol, il n'est pas de même pour les économies externes. Or, elles seraient pour l'essentiel à l'origine des différenciations spatiales définies comme la réduction des coûts de production et de commercialisation, soit grâce à l'existence de plusieurs usines d'une même branche au même endroit, soit grâce à la présence de plusieurs usines de branches diverses au même point.

Ces tentatives nombreuses et variées témoignent de ce que l'intégration de l'espace dans les différents champs de l'analyse et de la théorie économique est encore largement à venir<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Derycke P.H. (1994) « *l'intégration de l'espace dans le champ économique* », Paris .

## 1-2 Le foncier et ces caractéristiques :

### 1-2-1 Définition du foncier :

Le foncier peut être défini comme une matière première, prenant des déclinaisons diverses selon le champ qui s'y intéresse. Support d'usages variés (occupation du sol) et défini par des caractéristiques propres (relief, bâti, densité) pour **l'urbaniste, l'aménageur et le géographe**. Le foncier n'est que valeur économique (charge foncière, rendement foncier, assiette fiscale) pour **l'économiste et le fiscaliste**, tandis que son statut juridique (droit de propriété, règlement, servitudes) intéressera plus spécifiquement **le juriste**.

Sa dimension et sa valeur sociale (politique de la ville, ségrégation socio-spatiale, mobilisation pour l'habitat social) sont de plus en plus présentes dans les stratégies de développement urbain, de même que sa valeur environnementale devient l'objet d'intérêt, aussi bien de l'écologiste que de l'aménageur et de l'économiste qui trouvent dans l'environnement un facteur de valorisation du foncier.

Le foncier est une ressource limitée, parfaitement quantifiable. Sol, terre, propriété, terrain, le foncier constitue le territoire. Il est la concrétisation de l'espace et le support de l'activité humaine. Les économistes le considèrent comme un objet d'analyse, et un élément entrant dans les fonctions de comportement des agents.

L'analyse de l'espace doit combiner deux approches du foncier :

- ✓ Comme support d'activité : le sol qui a les propriétés de l'espace concret, peut être caractérisé par une forme, une dimension (surface), une localisation et des propriétés.
- ✓ Comme objet d'analyse économique : le sol a d'abord les propriétés d'un bien privé, il est appropriable, et objet d'échange. On le considère alternativement comme une ressource naturelle rare, comme un bien économique produit, un facteur de production, un capital durable ou un bien localisé par nature intransportable.

Il remplit des fonctions économique de :

- Consommation : Comme support de loisir, de résidence.
- Production : par ses propriétés agronomiques en agriculture ou par la surface offerte dans la construction de logement etc.

Pour les entreprises, le foncier est d'abord une nécessité et, dans les zones très denses, l'accès au foncier aménagé peut être une contrainte réelle. En effet, le sol est une ressource rare, non reproductible, et les dynamiques démographiques et les activités humaines laissent anticiper un déséquilibre croissant entre offre et demande de terres et de terrains. Aussi, le foncier est un champ préférentiel de déploiement des stratégies spéculatives.

Par ailleurs, le foncier est une composante de l'actif des entreprises et leur permet souvent l'accès au crédit. Le placement dans le foncier — en particulier le foncier urbain et périurbain — dans les phases d'accroissement du prix des terrains et de l'immobilier, peut être très rentable.

À ce titre, il peut jouer un rôle central dans leur stratégie d'investissement. En outre, le faible prix de la terre en milieu rural incite des firmes multinationales à investir dans de grands domaines, pour produire des agro-carburants ou des matières premières agricoles, comme puits de carbone ou réserves de biodiversité, ou pour des activités touristiques

La question foncière concerne de ce fait tous les champs thématiques de l'aménagement des territoires qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux. Les enjeux fonciers concernent ainsi aussi bien la requalification et le renouvellement de l'habitat, l'extension urbaine, que le maintien et le développement des activités économiques ou des activités agricoles et le développement des infrastructures de transport

Pour les institutions financières, en particulier en période de hausse des prix du foncier, l'octroi de crédits constitue une activité hautement rémunératrice. Toutefois, lorsque les logiques de placement de surliquidités l'emportent, les prix sur les marchés fonciers évoluent selon des dynamiques qui ne sont plus en phase avec celles du développement du secteur productif.

Depuis vingt ans, les différentes crises financières ont bien montré les rapports entre le foncier, l'investissement et l'accès au crédit. Bien que ces crises soient très différentes par leur nature et leur ampleur, le foncier apparaît toujours comme un élément clef dans leur déclenchement, les crises interagissant en retour sur les marchés fonciers.

Le foncier urbain, et plus encore périurbain, joue souvent un rôle central dans les stratégies d'épargne et d'enrichissement des classes moyennes urbaines et de la strate supérieure des groupes à bas revenu. Pour beaucoup de ménages urbains, l'investissement ou le placement dans le foncier permet de se protéger contre l'inflation et contre les risques de la vie, en particulier dans les sociétés où les systèmes de protection sociale sont peu développés.

Pour les États, les fonctions économiques du foncier sont centrales et leur maîtrise est une nécessité. La fiscalité foncière constitue l'une des sources potentielles les plus stables, sinon les mieux exploitées des ressources publiques. Elle permet de promouvoir un développement relativement homogène sur des sols très hétérogènes, en compensant les différences de potentiels des sols.

Elle peut aussi permettre de limiter les phénomènes d'accumulation de foncier à faible utilité sociale dans quelques mains, et parfois de lutter contre la spéculation. Mais, contrairement aux pays du Nord, les pays du Sud, du fait de leur histoire politique, ont très peu recours à l'imposition du foncier

Le terrain est un bien immobilier qui présente un certain nombre de caractéristiques économique qui en font des biens spécifiques.

### **1-2-2 Les caractéristiques du bien foncier**

Les biens fonciers sont des biens hétérogènes, localisés et durables. Ce sont aussi, des actifs immobiliers dits réels.

#### **a) Des biens hétérogènes :**

Ces biens immobiliers sont dissemblables par :

- la surface - la taille - l'âge - Le degré de confort

On peut donc s'interroger pour savoir s'il est légitime de parler du marché de l'immobilier ou du marché foncier comme s'il s'agissait d'un seul marché. Cette

hétérogénéité devrait plutôt conduire à analyser le marché immobilier comme un ensemble de marchés spécifiques relevant d'avantage du modèle de la concurrence imparfaite.

**b) Un bien Localisé :**

Quand on achète un bien immobilier, on achète une localisation du point de vue des relations entre biens : exemple logement et l'ensemble des quartiers de la ville. Ce caractère de localisé dans l'espace, fera que les biens immobiliers ne peuvent être déplacés pour permettre au meilleur ajustement de l'offre et de la demande. Dans le prix d'un bien immobilier il y a une composante non spatiale recouvrant toutes les données de prix hors localisation et une composante spatiale tributaire des avantages de localisation.

**c) Un bien immobilier est un actif réel :**

Une caractéristique importante découle directement de la durée de vie des biens immobiliers. Au sein du patrimoine des agents, on distingue les actifs réels fonciers, immobilier, œuvres d'art etc., et les actifs financiers liquidités, actions, obligations... Les choix des agents sont dictés économiquement par la rentabilité comparée des différents actifs financiers et non financiers.

L'investisseur compare le rendement attendu de son investissement dans l'immobilier à celui obtenu d'une autre utilisation de ses fonds. La vente d'un bien immobilier entraîne un coût élevé de transaction qui rend ce bien peu liquide, contrairement aux actifs financiers. Aussi, l'investisseur considère à cet égard d'une part le coût de son investissement, d'autre part les loyers et les plus values en capital attendus. L'accédant à la propriété peut aussi envisager tout simplement un investissement. De ce fait l'immobilier relève de la théorie financière de l'investissement.

**d) Autres caractéristiques :**

Les biens immobiliers sont caractérisés par des coûts élevés de transaction. Ces coûts varient d'un pays à l'autre. D'une façon générale, un bien immobilier est un actif peu liquide par comparaison avec les actifs financiers. L'accent est mis ici sur les caractéristiques économiques. Mais on ne saurait oublier que l'immobilier est le reflet de

l'ensemble de la société par exemple le logement assure un bien avec l'ensemble de l'espace social.

Les droits sur la terre se rapportent à un espace, à un territoire. On ne peut ni détruire ni déplacer un territoire. La propriété de la terre ne peut donc pas être assimilée à la propriété d'un objet quelconque. De fait, les droits sur un territoire se réfèrent aux rapports avec les autres hommes susceptibles de transiter par cet espace ou d'utiliser les ressources qu'il contient.

En résumé, les biens immobiliers renvoient sans doute à de nombreuses disciplines, Mais dans leurs composantes économiques ils sont tributaires comme les autres biens des méthodes d'analyse de l'économiste. Dans l'ensemble des pays, le foncier a aussi des fonctions sociales et politiques liées à l'histoire de leurs institutions

Le foncier et les ressources naturelles sont donc, de façon structurelle, un objet de compétition, aux multiples dimensions sociales, économiques et politiques. Les conflits qui apparaissent entre les différentes fonctions du foncier, et entre les acteurs qui les portent, rendent nécessaire une régulation collective combinant coordination entre acteurs et arbitrages. Un des rôles des politiques foncières est d'arbitrer entre des usages et intérêts contradictoires, et de coordonner ces usages, en fonction d'une vision du futur et d'une conception de l'équité et du vivre ensemble.

### **1-3 Les théories de la rente foncière et leurs dérivés:**

La science économique voit naître dès les premières réflexions sur la rente foncière. La théorie de la rente étant la base théorique de toute recherche sur les valeurs foncières urbaines. La rente est en effet, un sujet qui touche simultanément la nature (dont le support est la terre) et l'économie (dont le support en fait une ressource naturelle). Cette relation ne s'est pas faite spontanément mais progressivement au travers des différentes écoles de pensées (physiocrates, classiques, néoclassiques).

Si les points de vue divergent quant à la gestion des ressources naturelles, un aspect demeure commun et récurrent : celui de la nécessité de traiter la nature comme un élément dont l'homme est le gardien. Des lors, la société humaine n'entretient plus un rapport neutre vis-à-vis de la nature.

Aussi, beaucoup de circonstances (sources de rente) sont étudiés par les économistes :

- ✓ Les déterminants liés à l'espace et aux localisations des exploitations.
- ✓ Le tissu infrastructurel.
- ✓ La diversification des activités économiques.
- ✓ L'existence de ressources dites spécifiques.

Et donneront lieu à l'extension de la théorie de la rente.

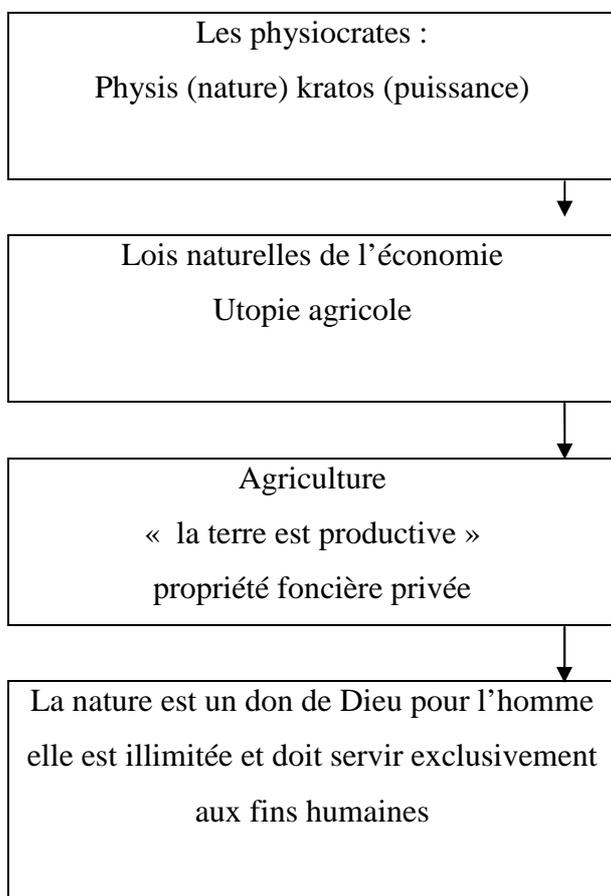
### **1-3-1 la rente foncière chez les différents écoles :**

Les Physiocrates, puis les économistes classiques, s'attachèrent à prouver l'existence d'un surplus (une rente) de la production agricole sur la consommation, trouvant son origine dans le travail du paysan et dans l'inégale répartition spatiale des terres

#### **❖ Les physiocrates :**

La théorie physiocratique se perçoit autour de la notion de surplus, une partie de ce surplus doit être réservée à accroître les richesses futur. Seule l'agriculture, activité dominante, permet de dégager ce surplus. Ce qui explique que la rente et l'impôt foncier, soient les premières formes économiques de prélèvement du surplus. Les premiers économistes, dont Quesnay, montrèrent que seule l'agriculture est à l'origine d'un produit net et d'un surplus, considéré comme un don de la nature et de la providence.

**Schéma I - 2: la conception de la nature chez les physiocrates**



Source : Danien B (2003) *la rente foncière come cas particulier de la relation entre la nature et l'économie* [http:// www.c3ed.uvsq.fr](http://www.c3ed.uvsq.fr)

Une partie de la production doit équitablement revenir aux travailleurs et l'autre partie constituant le surplus qui doit se partager entre les propriétaires fonciers et le prince. la rente foncière est constituée du prélèvement ponctionné sur le revenu du paysan, dont une partie est destinée au roi, au seigneur à l'église et au propriétaire.

La fiscalité royale établie par les physiocrates apparaisse comme le substitut au commerce extérieur et à l'accumulation des métaux précieux. Évidemment, cette inégalité fiscale appliquée au 9/10 de la population se justifie par le fait que la puissance politique et la force religieuse sont liées et forment une unité. Aussi, l'existence d'un ordre naturel

est proclamée concernant le statut de la propriété foncière, faisant en sorte que la structure sociale et fiscale ne peut être remise en cause du fait de la volonté divine.

Cette relation appuyée à l'ordre naturel comme l'élément original de cette doctrine constitue incontestablement une limite infranchissable pour la pensée physiocratique. En effet, il n'y a pas de théorie de marché chez les physiocrates puisque les prix sont dès les départs justes.

○ **Petty, Vauban et Cantillon :**

Petty développa sa doctrine en période de guerre sous pression du Roi de l'époque. En effet, en 1632, l'Angleterre en guerre devait face aux dépenses grandissantes et décide d'augmenter les ressources fiscales. Pour Petty, il s'agissait de trouver une taxe adaptée à l'effort de guerre, alors il développa quatre notions :

- l'impôt sur les terres,
- la rente naturelle,
- le temps de travail comme déterminant de la valeur monétaire de la rente
- et le prix de sol.

L'impôt sur les terres comme source de revenus pour l'Etat : Il aborde dans ce sens l'hypothèse selon laquelle, on pourrait prélever un impôt sur les rentes des propriétaires et répartir entre eux par la suite l'ensemble des charges de l'Etat. Cette vision apparaît plus rentable et efficace car elle est répartie l'effort de guerre sur un grand nombre de contribuables.

Par ailleurs, Petty développa l'idée largement répandue que la terre et le travail représentent le socle de la richesse. A cet égard, il énonça : « *ceci m'amène à considérer la question la plus importante en économie politique, à savoir celle d'établir une équation et une égalité entre la terre et le travail, de manière à exprimer la valeur de chaque chose par l'un ou l'autre de ces deux termes* », Petty (1671, p 204)

Selon lui, la mise en valeur de la terre dépend de la densité de population. Par extrapolation, le niveau de la rente indique le développement d'un pays. Ainsi pour connaître la prospérité d'un pays, il suffit de déterminer la valeur de la terre.

La rente annuelle de la terre est la différence entre le produit retiré du sol et les dépenses engagées pour sa mise en valeur (grains, salaire). Ce surplus peut être exprimé en termes réels (en surplus de grains) ou en termes monétaires (en calculant l'équivalent du métal produit pendant le même temps de travail).

La rente « naturelle » quant à elle est définie comme un résidu ou un surplus de la production sur la consommation et qui apparaît après exploitation du sol par le cultivateur.

○ **Cantillon 1755 :**

Cantillon, pense que la valeur intrinsèque des marchandises est fonction de la terre et du travail « la terre est la matière, et le travail, la forme de toutes les denrées et marchandises » ont voit donc que la terre est liée au travail pour définir la valeur intrinsèque des choses. Ensuite il définit le rôle stratégique des propriétaires fonciers dans l'organisation de l'économie.

En effet, Cantillon, au même titre que les physiocrates, ne s'oppose nullement à la grande propriété privée, car celle-ci fait partie d'une donnée de l'histoire. A cet égard, il reconnaît que l'acquisition de la propriété privée se fait par la violence. Il estime que la classe des propriétaires est indispensable à la société car c'est un maillon indispensable à la survie et la prospérité de la société.

La troisième idée de Cantillon est que le revenu des propriétaires est un surplus, on et c'est eux qui en disposeront. Ils donneront une partie de ce surplus à l'Etat.

❖ **Les prés classiques :**

○ **Smith : La rente et la théorie générale des prix des marchandises :**

Smith affirme que la valeur d'une marchandise équivaut à son prix naturel et s'interroge sur la provenance du prix réel des marchandises. Pour cela il distingue la valeur d'échange de la valeur d'usage, mais il conclut que cette distinction ne suffit pas à établir en quoi consiste le véritable prix de toute marchandise. *« Lorsque le prix d'une marchandise n'est ni plus ni moins que ce qu'il faut pour payer, suivant leurs taux naturels, et le fermage de la terre, et les salaires du travail et les profits du capital employé à produire cette denrée, la préparer et la conduire au marché, alors cette marchandise est vendue à ce qu'on peut appeler prix naturel »* Smith (1776)

Smith ajoute que la valeur d'une marchandise se mesure à la quantité de travail matérialisée dans des biens ou des services que son propriétaire peut commander en échange de cette marchandise. Smith appelle ceci le travail commandé qu'il différencie du travail incorporé.

Le prix naturel développé par Smith est issu de trois composantes :

- Le profit
- La rente
- Le salaire

Il définit la rente de la terre comme le prix payé pour l'usage de la terre, est donc naturellement un prix de monopole. Il n'est nullement fonction des améliorations que le propriétaire peut avoir faites sur sa terre ou de ce qu'il lui suffirait de prendre pour ne pas perdre, mais bien de ce que le fermier peut consentir à donner. Il ajoute que la rente est plus élevée sur les terres fertiles et par conséquent c'est la rente qui détermine le niveau des prix agricoles, alors que les salaires et les profits détermineront le niveau des prix des biens.

o **Malthus : la rente et la population :**

Malthus, assimile la rente à un revenu annuel pour les propriétaires fonciers. Il définit la rente comme « *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 déterminé* »<sup>1</sup> Malthus (1969)

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 sur le prix de production). Malthus détaille son analyse en identifiant trois sources de la rente. Elle provient de:

- la qualité du sol
- La demande
- La rareté des terres.

Ces éléments peuvent se mettre en équation si l'on pose les hypothèses suivantes :

R/ha = rente par hectare.

P = le taux de vente des produits agricoles.

q= la qualité de production à l'hectare (rendement).

s= les coûts salariaux a l'hectare.

r : le profit a l'hectare.

$R/ha = p.q. - (s+r)$

Selon Malthus la rente foncière augmente si :

- Il y a hausse du capital et une baisse des profits.
- Il y a une hausse de la population et une baisse des salaires.
- Il y a une amélioration des rendements agricoles et une hausse des prix des produits agricoles.

---

<sup>1</sup> Malthus T. (1969) « *Principes d'économie politique* », Paris, p. 361

**Schéma I- 3 : La représentation synthétique de la rente foncière du XVII et XVIII siècle**

I- la rente est la première forme économique du surplus
II- L'économie politique apparaît avec la terre et la rente en tant que sujet d'analyse et se perpétue avec la politique du Roi
III- La répartition du revenu est au cœur du débat et la rente foncière est un impôt servant à alimenter les ressources étatiques (guerre)
IV- Déterminisme naturel et volonté de libre échange

Source : Danien B, op.cit, p 24

❖ **Les classiques :**

○ **Ricardo : la rente et la fertilité de la terre :**

Selon l'analyse de Ricardo, cette rente est une rente différentielle c'est-à-dire qu'elle est liée à la différence de rendements entre les terres, dont le prix du marché s'établit à un niveau qui permet de couvrir les coûts de production et des terres les moins fertiles. Le montant de la rente est donc lié au marché, avec la détermination des prix par confrontation de l'offre et de la demande.

Aussi « *chaque nouveau progrès de la population obligera un pays à recouvrir 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* » Guigou J-L (1982)

**Tableau I - 1 : la fertilité des terres**

Degré de Fertilité	Quantité de Produc /Ton	Prix du marché	Prix total de la production	Coût de Production	Rente
Terre 1 <sup>ère</sup> classe	2	6	12	6	6
Terre 2 <sup>ème</sup> classe	1,5	6	9	6	3
Terre 3 <sup>ème</sup> classe	1	6	6	6	0
Terre 4 <sup>ème</sup> classe	0,5	6	3	6	-3

Source: BENHAMMOUD Sakina. « Économie politique » p 364

Suivant le tableau, les terres sont classées selon un ordre décroissant de fertilité.

- Le propriétaire de la terre de la première classe reçoit une rente de 6 unités.
- Le propriétaire de la terre 2<sup>ème</sup> classe reçoit une rente de 3 unités
- Le propriétaire de la troisième terre ne reçoit aucune rente, car le coût de production = prix total de la production
- Le propriétaire de la quatrième terre est déficitaire puisque le coût de production est supérieur au prix de vente.

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 de marché, donc les terres plus fertiles (coût de production sont plus faibles) recouvrent une rente différentielle.

Ricardo s'est fondé sur l'observation de l'organisation agricole de la grande Bretagne. Le grand mouvement de remembrement foncier dit « mouvement des enclosures » entamé vers 1750 et achevé à la fin des guerres napoléoniennes en 1815, avait fait de l'agriculture anglaise le modèle en Europe. La propriété y était concentrée aux mains des aristocrates, qui concédaient leurs grandes exploitations à des fermiers, lesquels devaient en contrepartie leur verser des rentes élevées.

La classe de propriétaires fonciers se distinguait nettement, alors des autres classes de la société, par son revenu exogène à la production.

Toutefois, cette séparation radicale entre la propriété et l'exploitation du sol, sur laquelle est fondé le raisonnement de Ricardo, n'existait plus guère qu'en Grande Bretagne au début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Partout ailleurs en Europe, les révolutions sociales avaient attribué la propriété aux exploitants. Les pays du nouveau monde, les Etats unis d'Amérique, l'Australie, et la nouvelle Zélande, n'avaient quant à eux jamais connu de classe de propriétaires rentiers<sup>1</sup>.

Quoi qu'il en soit, Ricardo s'est inspiré de sa connaissance empirique de la production agricole britannique de son époque, pour faire de la rente un surplus perçu indument par des propriétaires oisifs sur le dos des exploitants.

---

<sup>1</sup> Guigou J-L (1982) « *la rente foncière, les théories et leur évolution depuis 1650* », Paris economica .

Sa théorie de la valeur, basée sur la productivité du travailleur agricole (théorie de la valeur travail) et non sur la fertilité naturelle de la terre telle que la voyaient les physiocrates), permet de mesurer ce surplus, ce revenu sans travail considéré comme illégitime.

Cette analyse allait avoir une portée politique considérable, notamment après que Marx eût apporté son approche complémentaire à la théorie de Ricardo. Mais avant même que la doctrine marxiste ait connu des retentissements, certains auteurs se sont saisis de l'approche ricardienne de la rente pour préconiser des réformes foncières d'envergure.

○ **Marx : la rente et la propriété du sol :**

Un demi-siècle après Ricardo, Marx énonce sa propre théorie de la rente foncière, en s'inspirant de celle de son prédécesseur. Toutefois, il ne fonde pas sa théorie économique sur la rente foncière agricole. Il dispose d'un cadre d'analyse cohérent du système capitaliste, conçu pour étudier la production et la circulation des marchandises. Sa conception de la valeur-travail, fondée sur les rapports de classes, diffère profondément de celle de Ricardo : elle ne correspond pas à la valeur exacte de l'input en travail, mais à la valeur moyenne du travail incorporé dans une branche industrielle donnée. Dans ce système d'analyse, il n'y a pas de place pour une marchandise qui n'est pas issue du travail, comme la terre.

Marx aura des difficultés à intégrer la rente foncière dans sa théorie générale du Capital. Pour préserver la cohérence de sa conception de la valeur-travail. Il s'efforcera de démontrer que les profits dégagés sur le travail en agriculture sont supérieurs à ceux des autres branches industrielles, générant ainsi une rente foncière (dite « rente absolue »). Toutefois, cette démonstration ne suffit pas à expliquer l'extrême variété des valeurs foncières dans le monde agricole. Il faut bien tenir compte également de la fertilité des terres, d'où l'emprunt aux rentes différentielles de Ricardo.

Par ailleurs, au cours du demi-siècle qui sépare les écrits de Ricardo de ceux de Marx, un phénomène de rareté des terres a commencé à pointer, et l'urbanisation s'est mise à contaminer les terres agricoles des franges urbaines. Marx doit désormais tenir compte également des premières manifestations de la spéculation foncière. Il est amené, par conséquent, à élaborer un dispositif composite pour expliquer les différents mécanismes de

formation des prix fonciers. Trois types de rente y sont distingués : une rente différentielle, une rente absolue et une rente de monopole.

- **La rente différentielle** résulte de la captation du surprofit de la propriété foncière et correspond à peu de chose près à la rente différentielle de Ricardo. Elle a pour source les variations dans les conditions de production (fertilité inégale des terres, niveau inégal de la technologie) à l'intérieur d'une seule et même branche de production. Elle se compose d'une « rente différentielle 1 » et d'une « rente différentielle 2 », qui sont à peu de chose près équivalentes, respectivement, aux rentes différentielles extensive et intensive de Ricardo. Un même raisonnement marginaliste fixe le prix de vente des produits agricoles sur le coût de production des moins bonnes terres.
- Le principal apport de Marx au modèle de Ricardo et qui d'ailleurs allait devenir le plus controversé, est l'introduction d'une **rente absolue**. Marx fait en effet observer que s'il n'existait pas de rente sur la plus mauvaise terre, le propriétaire ne serait pas incité à la louer. Mais l'adjonction de la rente absolue vise surtout à garantir la cohérence de la conception marxienne de la valeur-travail.

On note que dans le secteur agricole de l'époque la mécanisation est moins avancée que dans les autres branches, il s'y dégage un surprofit. En principe, ce surprofit devrait disparaître avec la péréquation des taux de profits entre les différentes branches industrielles, ce qui devrait ramener le coût de production des marchandises agricoles à un niveau égal – à quelques fluctuations près – à leur prix de marché. Mais un obstacle majeur bloque les mécanismes d'ajustement des taux de profits dans le secteur agricole : c'est la propriété du sol. Les prix des produits agricoles demeurent donc supérieurs à leur coût de production, et le surprofit se trouve alors capitalisé dans le sol sous forme de rente absolue.

- Le troisième type de rente, **la rente de monopole**, est également une innovation. Marx a observé que le prix de marché des terres à vigne ou des terrains agricoles situés sur les franges de grandes agglomérations, était anormalement élevé. Pour expliquer ce phénomène apparemment sans rapport avec le processus de

production, il introduit une rente de monopole, fondée sur la rareté et la non-reproductibilité des terres, qui n'admet pas de limite technique, contrairement à la rente différentielle (bornée par la productivité des sols) et à la rente absolue (limitée par la différence entre le taux de profit du secteur agricole et le taux moyen de l'ensemble de l'économie).

❖ **Les néo Classiques :**

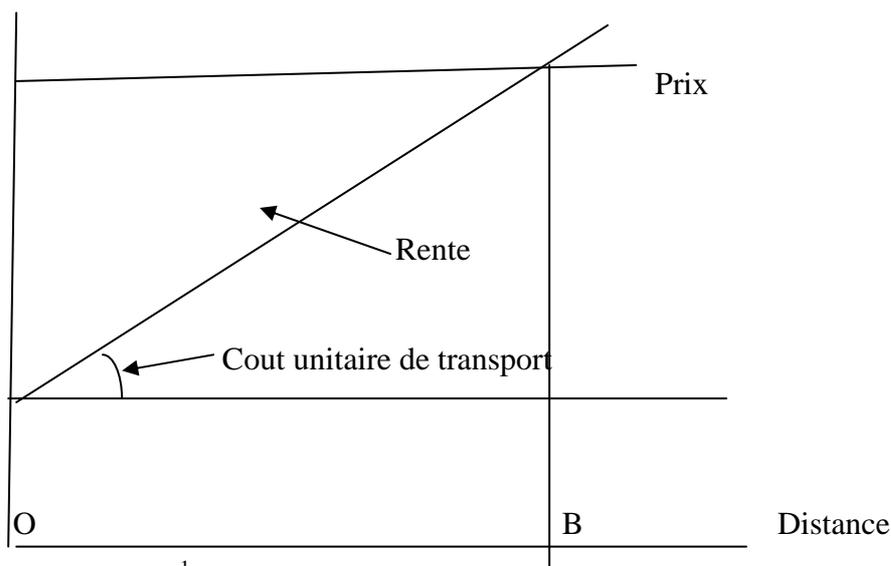
○ **Von Thünen : La rente de localisation :**

Von Thünen met l'accent sur la relation entre la rente foncière et les coûts de transport. Il démontre formellement que la position d'une terre s'analyse par rapport au centre de la ville (ville-marché) et que la rente foncière est déterminé par les économies de transport entre les terres les plus proches du centre et celle se trouvant à la périphérie.

Le niveau de la rente varie en fonction du prix de la production et du profit qu'elle permet de dégager. Cela induit mécaniquement une spécialisation des territoires car une activité à faible rendement ne pourra pas payer des rentes élevées et sera immédiatement évincée d'un lopin que la qualité de la localisation promet à des usages plus rentables.

Ce raisonnement conduit ainsi Von Thünen à construire un modèle d'occupation du sol, il explique que : les produits agricoles les plus rentables étant proches de la ville, les plus extensifs occupant des parcelles situées de plus en plus loin du centre.

**Schéma I – 4 : la rente de localisation (Von Thünen )**



Source : f. plassard 2000 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Plassard . F (2000) « économie spatiale » université Lyon II Département des sciences économique , p 2

Von Thünen a développé les bases mathématiques de la productivité marginale, résumées par la formule suivante :

$$R = r (P-C) - r.T.M$$

Avec :

R : La rente foncière.

r : le rendement par unité de surface.

P : le prix du marché par unité de produit.

T : Le coût du transport, en unité de compte par unité de produit et par unité de distance.

M : la distance au marché.

Le modèle ainsi défini repose sur les hypothèses suivantes :

- ✓ Le marché est situé au centre d'un « Etat isolé ».
- ✓ L'Etat isolé est entouré d'étendues sauvages.
- ✓ Le pays est plat, sans rivière ni montagne.
- ✓ Les qualités du sol et du climat sont homogènes.
- ✓ Les producteurs apportent directement leurs produits aux marchés par le chemin le plus court (il n'y a pas de routes).
- ✓ Les producteurs se comportent de manière à maximiser le profit.

○ **Alonso : La rente et la concurrence pour l'occupation du sol :**

Alonso (1967) s'inscrit comme le continuateur de Von Thünen (leurs hypothèses restent proches). Toutefois, Alonso va plus loin en ouvrant son cadre d'analyse à des agents urbains non agricoles. En effet, il considère non plus un agent représentatif à la manière de Von Thünen, mais incorpore trois agents économiques (un ménage, un industriel, et un agriculteur).

Au travers de son modèle de type néo-classique, Alonso tente de déterminer des localisations optimales de l'équilibre spatial péri-urbain. Il distingue pourtant deux types

---

de rentes : *une rente économique* (différence entre le prix effectif de la transaction et le coût, autrement dit « ce que l'utilisateur du sol doit payer en excès par rapport à l'offre de son concurrent pour s'assurer la localisation qu'il a choisie ») et *une rente différentielle de position* (surplus lié à la demande de localisation).

Toutefois, à l'échelle de l'économie globale de la ville, la rente comme surplus disparaît, de sorte que rente économique et rente différentielle de position sont assimilables aux prix d'enchères. En escamotant de la sorte les effets du marchandage entre propriétaires et utilisateurs potentiels sur le prix des terres, Alonso parvient à appliquer le cadre conceptuel néo-classique au modèle thunénien.

Bien qu'il reste fidèle à la position de Von Thünen. Alonso déduit que la rente de position correspond à la dépense qu'un agent économique accepte de faire pour maintenir son utilité. Le modèle se prêtait bien, par sa souplesse et la solidité de ses fondements microéconomiques, à des simulations diverses. Alonso analysa ainsi les effets d'une élévation des revenus des ménages, d'une croissance de la population, d'une amélioration du système de transports, d'une taxation foncière, d'une politique de zonage, de l'existence de plusieurs centres, sur les principales caractéristiques urbaines : Valeurs foncières, localisation des ménages et des activités, taille de la ville, densité, formes urbaines, etc.

○ **Marshall : La rente et les externalités :**

Marshall inscrit sa théorie dans une dimension temporelle ou l'élément temps sera au premier plan. Pour lui la rente foncière est définie comme une partie du surplus de production inaltérable et elle ne fait pas partie du coût de production.

Elle est due à l'inélasticité totale ou partielle de l'offre du fait de la rareté des ressources naturelles. 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. Marshall insiste aussi sur le fait que la terre n'est pas le sol. Le sol étant la base, la terre est une production.

La quasi rente, s'inscrit dans court et moyen terme. Marshall appelle quasi rente ou rente de production « le revenu net que l'on tire de ces instruments de productions »<sup>1</sup> créés par l'homme. Le producteur va investir dans des facteurs de productions selon le prix attractif ou non du produit dérivé de la terre (qu'il s'agisse de biens agricoles ou de location dans le cas d'une terre bâtie en immobilier urbain) Par exemple :

- Dans des instruments ou outils mécaniques de production (tracteurs et autres machines)
- Dans la main d'œuvre ou le capital humain (salariés en nombre, formation etc.)
- Dans la construction de nouveaux bâtiments de production, dans de nouveaux types de plantations, ou encore dans les nouveaux édifices immobiliers (terrains urbains) ainsi que dans l'achat de nouvelles terres

Le revenu attendu sera disponible sur des périodes courtes et n'exercera d'influence sur le prix des biens que dans une temporalité plus longue. C'est pourquoi Marshall parle de quasi rente (mais aussi de surplus ou profit du producteur) pour ces revenus issus de l'amélioration des instruments de production liés à l'exploitation des terres.

On pourrait rapprocher de la notion de quasi rente et l'intérêt du développement actuel de l'évaluation environnementale, notamment des analyses coûts bénéficiant menées sur les investissements dans le capital naturel ou dans l'entretien des capacités productives des terres.

En effet les nouveaux enjeux relatifs à la sécurité alimentaire de demain ainsi qu'à la réduction des terres cultivables conduisent à promouvoir l'identification des actions rentables d'amélioration des instruments de production liés à l'exploitation des terres (y compris la qualité de la terre, fertilité).

*La rente de situation* permet d'expliquer pourquoi deux terres de fertilité égale et sur lesquelles sont mis en œuvre des productions équivalentes et au même coût, vont produire des surplus distincts, alors que le prix des biens finaux est le même. L'une est située à proximité d'un marché, l'autre est excentrée, de sorte que les coûts d'acheminement de la marchandise vont varier ; l'une est proche d'un centre urbain et la

---

<sup>1</sup> Guigou J.L op.cit. P 109.

vente se fera rapidement, l'autre se situe en pleine campagne et la vente demandera plus d'efforts, dans ce cas, les effets externes positifs feront la rente de situation.

Les externalités développées par Marshall sont étroitement liées à l'environnement. Selon leurs caractéristiques et selon leur situation, elles sont susceptibles de favoriser certains producteurs aux dépens d'autres. La concurrence pour l'occupation du sol est le quatrième point dont parle Marshall. Chaque récolte sera comparée à une autre en vue de la possession de la terre et la consacrer à la récolte la plus rémunératrice.

En Résumé, la rente foncière chez Marshall est la somme de la rente, de la quasi rente et de la rente de situation et cette diversité assure une continuité avec les éléments de la répartition et du profit développée par ses prédécesseurs. Enfin son analyse porte à la fois sur l'espace agricole et sur l'espace urbain. Elle prend en compte tout l'environnement et réalise une synthèse entre l'économie foncière, l'économie spatiale et l'économie politique.

○ **Say, Menger, Walras et Clark : la rente foncière et l'utilité du sol :**

Les quatre auteurs sont pour la plupart proches de l'analyse micro économique. Ainsi, même si les visions diffèrent quant à la façon d'appréhender la rente, la structure théorique reste toutefois semblable (le prix de la terre se détermine à l'équilibre de l'offre et de la demande et le prix – la rente- se définit selon l'utilité et la rareté qu'on accorde à la terre.

Si la façon d'appréhender les choses peut diverger de l'un à l'autre à l'autre, le point commun est sans nul doute leur opposition frontale à la théorie ricardienne. Les auteurs pour justifier leur démarche affirment que la propriété privée est une condition nécessaire à la production des richesses et ne pourra être mesurée que si l'on adopte un référent approprié :

- ✓ l'utilité pour les néo libéraux,
- ✓ le travail pour les classiques et marxistes

○ **Say : La rente et la contradiction interprétative :**

Say affirme que le travail n'est pas le seul producteur de richesse. Il reprend la conception naturaliste des physiocrates en admettant l'existence de trois facteurs de production :

- ✓ le travail,
- ✓ le capital
- ✓ les services productifs de la nature

Les deux premiers ayant un coût donc un prix, tandis que le dernier étant gratuit, L'auteur considère paradoxalement la terre à la fois comme un capital (indicateur de rentabilité) et un outil de production en tant qu'objet d'appropriation privée (profit foncier).

La rente ne constitue pas un revenu en tant que tel mais correspond à un indicateur servant à effectuer les meilleurs placements. Le concept de profit foncier chez Say est contradictoire car d'une part, il suggère que les (services productifs) sont gratuits et d'autre part il considère comme légitime l'appropriation privée de ces services gratuits, procurant ainsi une certaine utilité à la terre.

○ **Menger et Walras : la rente foncière et l'utilité du sol :**

Menger avance trois éléments d'analyse : la terre est un bien quelconque possédant une utilité, la conséquence de cette utilité se matérialise par l'obtention d'un prix, le prix de la terre est la rente.

L'approche de Menger, tendant à considérer la terre comme ne possédant pas de spécificité propre, fait de cette dernière un bien ordinaire assimilable à une marchandise<sup>1</sup>.

Walras annonce trois propositions : il propose en premier lieu que la conception de la valeur puisse déterminer la théorie de la rente foncière. Pour cela, il montre en opposant la vision des classiques à celles des néo classiques que la détermination de la valeur ne passe plus par le travail et la production (théorie de la valeur travail) mais se définit par l'utilité mesurée par la rareté (théorie de la valeur-utilité). Ce qui signifie que la terre n'est plus

---

<sup>1</sup> Menger C (1981) "*principles of economics* by F.A.Hayek", New York press, 1981, P 328.

vide de spécificité mais possède une réelle valeur intrinsèque du fait de son utilité et de son 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 est 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.

Walras observe que le taux de plus-value de la rente tend à augmenter avec le développement des sociétés et que le décalage entre la valeur d'usage et la valeur d'échange des terres agricoles devient de plus en plus grand. Faisant l'hypothèse d'une plus-value perpétuelle de la rente et d'un taux de plus-value de la rente supérieur au taux de revenu net des capitaux, il montre que le prix des terres tend vers l'infini. Il préconise par conséquent le rachat de toutes les terres par l'Etat pour empêcher les propriétaires fonciers d'entraver la bonne marche de l'économie en pratiquant la rétention des sols. Ce rachat doit être effectué au « prix normal », de façon à ce que l'Etat puisse profiter de l'augmentation future du taux de plus-value pour amortir le rachat des terres au coût actuel.

En dernier lieu, Walras, considère que la rente doit être la propriété de l'Etat. L'utilité du sol défendue par Menger et Walras offre une ouverture à l'analyse économique mais ne permet pas toutefois d'appréhender la rente sous d'autres aspects, la vision de Clark semble proposer un bon complément à l'approche utilitariste.

○ **Clark : la rente et la productivité marginale de la terre :**

Clark s'appose à la théorie ricardienne et affirme que la terre est un facteur de production identique au travail et au capital. La rente n'est plus considérée uniquement comme foncière mais peut s'appliquer aussi bien au capital et au travail. Ainsi, l'ensemble des facteurs rémunérés à la productivité marginale dégageront une rente différentielle<sup>1</sup>.

De façon générale, l'analyse de Clark est entièrement axée sur la loi des rendements décroissants (référence à Ricardo). Toutefois, la vision de Clark est plus large que celle

---

<sup>1</sup> Clark J.B. (1956) *"The distribution of wealth"* New York, P 445.

proposé par Ricardo, car au lieu de se restreindre au seul facteur terre, Clark ouvre le champ au travail et au capital. Pour lui la rente est égale à l'équilibre à la productivité marginale de la terre, ce n'est donc plus un surplus, comme définit par les classiques.

○ **Allais : La rente et l'équilibre général spatial :**

Allais ne propose pas véritablement de nouvelles idées concernant la rente foncière mais élabore une véritable synthèse des courants existants au travers de son ouvrage majeur relatif à la rente<sup>1</sup>. Il montre les limites du courant néo classique. En effet, selon lui ce courant reste trop descriptif et ne solutionne pas les problèmes d'allocation du sol.

Pour Allais, la rente différentielle est un élément d'égalisation des coûts « *ainsi et au point de vue différentiel la rente foncière d'une terre apparait comme la valeur que doit avoir son usage pour que le coût minimum obtenu sur cette terre dans une production donnée soit précisément égal au coût minimum obtenu sur les autres terres* ».

La rente foncière apparait donc essentiellement comme un élément d'égalisation des coûts. Ainsi se trouve précisé le rôle fondamental que joue la rente foncière dans la réalisation de l'équilibre entre les différents entreprise d'une même industrie. D'un autre côté, la rente exerce un rôle similaire à celui des prix des autres facteurs de production, la valeur d'une terre serait précisément égale à celle du travail et des capitaux qui lui ont été antérieurement incorporés sous forme de défrichements, de labours, de semences, etc. et le revenu du sol ne serait que l'intérêt et l'amortissement de cette seconde valeur.

Allais propose d'adopter une démarche pouvant retranscrire une vision complète de la rente foncière. A cet effet, il propose de situer la rente au sein de la théorie de l'équilibre général spatialisé.

○ **Chambertin : la rente urbain et la situation de monopole spatialisé :**

Chambertin travaille sur l'étude de situation de concurrence imparfaite. L'auteur vise à montrer que la différenciation spatiale de produits vendus fait de la rente urbaine (à usage commercial) un revenu monopolistique. Dans un premier temps, l'auteur différencie la rente urbaine commerciale de la rente agricole : « *la rente agricole est un rendement purement concurrentiel la rente urbaine est un rendement purement monopolistique. La*

---

<sup>1</sup> Allais M (1943) « *Traite d'économie pure* », 1943, France, P 850.

*première peut exister, en concurrence pure, la seconde est entièrement due aux éléments de monopole de la concurrence monopolistique »<sup>1</sup>.*

Le revenu de monopole de la rente urbaine est dû principalement au phénomène de différenciation spatiale, la question de la fertilité ne se pose pas lorsqu'un terrain supporte un emplacement d'affaire par exemple. La rente urbaine s'explique par sa localisation. Plus précisément si les acheteurs étaient distribués uniformément sur la superficie d'une ville entière, il n'y aurait pas de différence de rentes. Les emplacements auraient partout les mêmes avantages et les courbes de demande auraient la même position par rapport aux courbes de coûts.

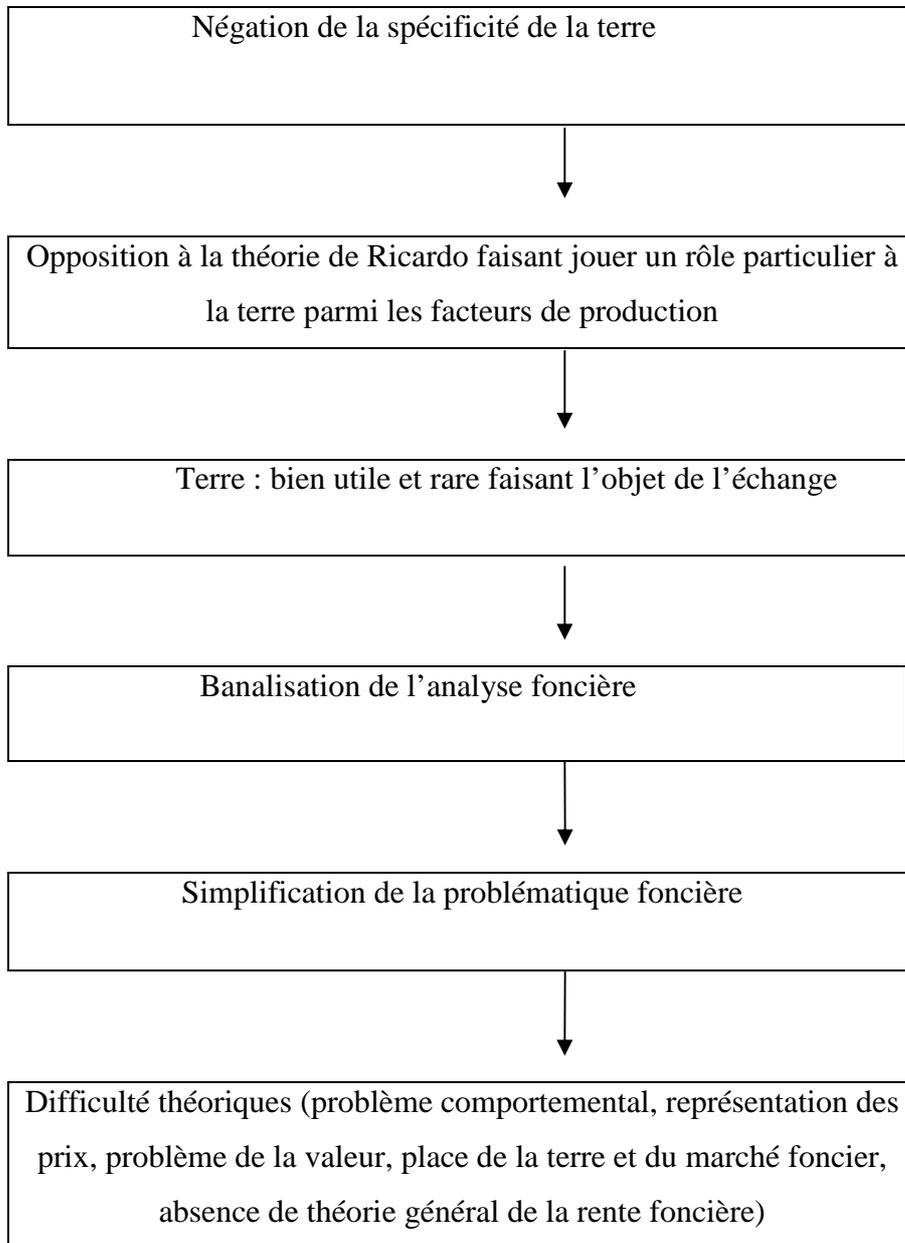
En second lieu, l'auteur part du fait que la rente urbaine est un bien (produit) différencié, ce qui signifie que le potentiel du sol n'est pas le même que l'on se trouve au centre ou à la périphérie, au Nord ou au Sud, à l'Ouest ou à l'Est.

Ainsi, le meilleur emplacement dans chaque endroit implique une situation de monopole induisant un volume de vente important, ceci étant dû au fait que le meilleur emplacement entraîne nécessairement une nombreuse clientèle.

---

<sup>1</sup>Chamberlin E.H., (1933) « *La théorie de la concurrence monopolistique* »

**Schéma I - 5 : la représentation synthétique de la rente foncière selon l'analyse néo-classique**



Source : Danien B, op.cit, p 24

### 1-3-2 L'extension de la théorie de rente :

Parmi les prolongements à la théorie de la rente foncière nous relevons :

➤ **La rente de qualité territoriale :**

De nombreuses disciplines relevant des sciences sociales (économie sociologie, géographie) prendront dorénavant en compte les spécificités locales et s'interrogeront sur la possibilité d'enclencher un processus de développement adossé à un territoire.

➤ **La Construction des territoires et externalités :**

Les théories développées mettent l'accent sur les questions liées aux défaillances du marché, sur l'asymétrie de l'information ainsi que sur les inégalités inter et intra-régionales dans l'allocation des ressources. L'influence de l'espace fut mise en évidence aussi bien dans les règles du jeu via l'intégration de la valeur sociale, de la morale et de l'éthique chez les économistes que par la culture et le système de croyances dont le rôle sur les changements économiques est souligné par le courant néo institutionnel. La concentration de compétences et de savoirs spécialisés dans le tissu local sera identifiée comme un facteur économique de compétitivité.

Les interactions entre les acteurs d'un même territoire qui contribuent à la réduction des coûts de transactions, exercent une influence décisive sur l'innovation<sup>1</sup>. Les approches en termes de développement local et territorial constituent ainsi des leviers de développement ou un moyen de résistance au déclin économique de nombreuses zones rurales méditerranéennes.

Le territoire sera appréhendé d'une part, comme moyen de recomposition de la relation ville – campagne et d'autre part, comme lieu d'appropriation et de valorisation des ressources par un certain nombre d'acteurs travaillant ensemble pour résoudre des problèmes communs.

---

<sup>1</sup> Aydalot P.H et Huriot (1974) « *Théorie économique et utilisation de l'espace* » Cujas, Paris

➤ **L'approche de Mollard, Pecqueur :**

Pour analyser les relations entre qualité et territoires, Mollard et Pecqueur ont décliné le concept de rente selon plusieurs filiations théoriques (Ricardo, Marshall, Lancaster).

Les auteurs de l'approche de la rente de qualité territoriale partent d'une complémentarité forte observée de nos jours entre deux approches de la rente :

- La différenciation des territoires, centrée sur l'offre, dans la tradition ricardienne de la rente : celle-ci est source d'une « rente territorial » à travers des processus sociaux de spécification et de différenciation du potentiel productif des territoires.
- L'approche par la qualité des produits qui différencie la demande dans la tradition Marshallienne du surplus du consommateur et met en évidence la « rente de qualité » émergent quant à elle, de la différenciation des préférences des consommateurs et de l'existence d'un surplus élevés pour bénéficier des divers attributs des produits de qualité.

Pour Mollard et Pecqueur : « *ces deux rentes se combinent lorsqu'il existe des liens réciproques entre territoire et qualité* » et elles donnent naissance à une « *rente de qualité territoriale* » qui valorise le potentiel de ces territoires. La rente de qualité territoriale résulte d'une valorisation conjointe de l'offre et de la demande dans un territoire donnée. Ses conditions d'émergence ne se limitent pas à l'analyse des stratégies d'offre qui lient les producteurs de ce territoire, mais introduisent aussi la perception que les consommateurs ont des produits offerts.

En définitive, l'offre différenciée par son origine et par rapport à la tradition (terroir, typicité, authenticité) converge désormais avec la forte progression de la demande, vers des marchés territorialisés où se rencontrent cette offre de produits et services de qualité. Cette demande pour ce profil de produit et de services constitue, via le différentiel de prix qu'ils permettent d'obtenir, un creuset pour la valorisation sous forme de rente de qualité territoriale et d'externalités en réalité fortement liées aux biens publics.

Les stratégies conjointes des acteurs privés et publics sont donc indispensables pour combattre l'inéluctable hausse des rentes et préserver l'attractivité de l'image du territoire<sup>1</sup>. Le territoire, lieu privilégié de structuration de l'action collective, espace d'expression des

---

<sup>1</sup> .Mollard A (2003) « *multifonctionnalité de l'agriculture et territoires* » : des concepts aux politiques publiques, cahiers d'économie N° 66 , pp. 28-54.

stratégies d'acteurs, centre d'activités et d'échanges économiques capte des externalités et autorise ainsi une libération de nouvelles forces productives.

➤ **L'approche territoriale :**

Elle permet de décrire un potentiel de production et d'exploitation de ressources spécifiques que l'on peut qualifier de trois manières :

- localisées, ou mieux, ancrées dans un territoire, c'est à dire fortement identifiées à celui-ci et valorisables localement ;
- intrinsèques à un territoire, c'est à dire données (ressources naturelles, topographie, climat) et construites sur ce territoire comme résultat d'une histoire et d'un patrimoine commun.
- enfin interdépendantes et complémentaires, c'est à dire valorisant leur combinaison interactive plutôt que leur simple juxtaposition.

Il s'agit de ressources spécifiques dotées d'effets externes internalisables sous la forme d'une rente territoriale, se traduisant, à coût égal, par des prix plus élevés en comparaison avec une offre comparable localisée ailleurs. Une telle rente est de même nature que la rente différentielle ricardienne, c'est à dire qu'elle résulte de la différence entre deux prix observables sur le marché des biens et services considérés.

➤ **L'approche par la qualité :**

Le processus de qualification de biens ou services complémentaires offerts par les producteurs, dans une logique de différenciation, déplace le champ de la concurrence et fait émerger de nouveaux marchés abandonnés par la production standardisée. Les préférences des consommateurs (exprimées ou potentielles) en faveur de produits ou de services de qualité ancrés territorialement, s'élèvent d'autant plus que se développent les effets négatifs d'une industrialisation destructrice de ressources. La pollution urbaine, la densité de l'habitat, l'artificialisation des milieux, alimentent une demande nouvelle et potentiellement forte pour un environnement de qualité, des espaces peu denses, des sites écologiques (biotopes, faune sauvage, etc.....). On peut s'appuyer, dans une telle approche, sur la notion de rente de qualité qui s'inscrit dans la tradition marshallienne du "surplus du consommateur »

Cet exposé introductif sur le bien foncier (sa définition, ses caractéristique), ainsi qu'une revue de la littérature économique sur les apports des principaux théories ayant contribué à l'analyse de la question foncière et à l'intégration du facteur espace dans le champ économique.

Nous avons montré que la rente foncière reste pour les différentes écoles de pensée, une préoccupation majeure de l'analyse économique en termes d'affectation générant des conflits sociaux afin de montrer les enjeux économiques et sociaux qu'elle suscite

Nous avons montré tout au long du chapitre 1, que le foncier est un bien spécifique donc, on s'attend à ce que son marché le soit aussi. Dans le chapitre 2 qui suit, nous essaierons de faire la lumière sur les caractéristiques de ce marché foncier et sur les facteurs qui, déterminent et influencent ses prix et par voie de conséquent oriente la localisation des unités industrielles étant donné que notre objet est de nous intéressons au foncier industrielle en particulier.

# **Chapitre II :**

## **Le marché foncier et la localisation industrielle**

**Section I** Les caractéristiques du marché foncier

**Section II** Le prix du foncier

**Section III** La localisation de l'industrie dans l'espace et en

Algérie

Les marchés immobilier et foncier tiennent un rôle central dans le secteur économique, social et dans l'organisation spatiale du territoire. Leurs particularités sont relatives au bien sol (unique, non produit, non reproductible), au fonctionnement et à l'organisation des marchés fonciers. Nous chercherons tout d'abord à comprendre les caractéristiques et les typologies du marché foncier avant d'aborder les prix fonciers comme résultat de multiples déterminations : économiques, sociales, institutionnelle et leur impact sur les localisations industrielles. Nous terminerons ce chapitre par un historique sur la gestion du foncier industriel en Algérie et ce depuis l'indépendance.

## 2-1 Les caractéristiques du marché foncier :

Nous commencerons par donner la définition de ce qu'est un marché foncier.

### 2-1-1 Définition du marché foncier :

Les marchés des terrains urbains sont-ils comme les autres marchés de biens et service ? Quelles sont leurs spécificités ?

Derycke (1994) considère le marché foncier comme étant un marché de « droit » et présente des spécificités qui font que ce type de marché ne peut être analysé par la loi de l'offre et de la demande<sup>1</sup>.

- En premier lieu, le bien « sol » n'est pas homogène, et aucun terrain n'est strictement substituable à un autre, conférant ainsi un élément de monopole à la propriété foncière.

- Le marché foncier est souvent un marché de « droits » plus qu'un marché de biens ordinaires. Sur ce marché s'échangent par exemple, des parcelles avec des droits de construire, ou de terrains soumis à une réserve pour équipement public, et plus généralement à un ensemble de réglementation et de servitudes qui jouent un rôle décisif dans la fixation des prix.

Le marché foncier n'est pas un marché de marchandises, c'est un marché de titre. En effet, lorsqu'on achète une terre, on ne devient pas propriétaire d'un bien économique destructible, consommable, mobile, reproductible. L'on est propriétaire de droits (l'usus, le fructus et l'abusus), droit d'exploiter, droit de construire, droit de vendre, etc.... Ce sont ces droits qui donnent de la valeur au sol. Or, ces droits évoluent et sont de plus en plus définis et déterminés par la collectivité et par l'Etat. C'est ainsi qu'en matière foncière, les libertés traditionnelles des propriétaires fonciers s'amenuisent dans toutes les sociétés au fur et à mesure que la densité d'habitation au kilomètre carré croît.

---

<sup>1</sup> Derycke.P (1994) « *Encyclopédie d'économie spatiale concepts – comportements – organisations* » economica paris

En milieu urbain, les droits des propriétaires fonciers sont plus contrôlés qu'en milieu rural et deviennent, à la limite, inexistants. Aussi, ces dernières années des auteurs, notamment P-H. Derycke, J-M. Huriot confirment par leurs analyses que le marché foncier est souvent un marché de « droit » plus qu'un marché de biens ordinaires. En effet, pour eux, « le prix des terrains est plutôt déterminé par les règles de droit (règlements d'urbanisme et droits à construire) que par les mécanismes du marché.

En fait, il existe une relation réciproque entre les niveaux des prix et les règles de droits. Ce qui multiplie les expériences suivant les pays. Certains acteurs disposent sur ce marché de prérogatives qui biaisent le fonctionnement du marché, Exemple, le cas des collectivités locales qui disposent du droit de préemption (droit de préemption urbain, zones d'aménagement différencié, périmètre sensible,...etc.).

Comby s'est attaché à comparer le marché foncier par rapport à la théorie économique des marchés qui suppose que le marché était parfait :<sup>1</sup>

- Par hypothèse, le marché foncier ne concerne que les terrains achetés et vendus à l'amiable à un prix librement débattu. Chaque propriétaire vendant son terrain à l'acheteur qui lui propose le prix le plus élevé, et chaque acheteur comparant les prix et avantages respectifs des divers terrains à vendre. Des valeurs d'équilibre plus ou moins stables apparaissent pour des terrains de nature et de situation identique.
- Sur un marché foncier, les positions de l'acheteur et du vendeur ne sont pas symétriques, comme elles peuvent l'être sur un marché boursier, chaque terrain est unique. Son propriétaire a pour seule liberté d'accepter ou de refuser de le vendre au plus offrant. Le plus souvent, il refuse car la valeur économique d'usage que son terrain représente pour lui est supérieure au prix le plus élevé qu'on lui offre. Ce prix qui correspond à la valeur du terrain pour les acheteurs résulte, lui, d'un phénomène de concurrence entre eux pour l'obtenir.

---

<sup>1</sup> Comby. J (1997) « *vocabulaire foncier* » ADEF mai 1997.

La définition de Comby s'attache à comparer comme nous l'avons mentionné le marché foncier par rapport à la théorie économique des marchés (détermination des prix, information des acteurs, etc.) alors que la conception de Derycke, plus réaliste, insiste sur le fait que les marchés fonciers urbains sont essentiellement des marchés de « droits » ayant des caractéristiques spécifiques.

### **2-1-2 Les Caractéristiques du marché foncier :**

Théoriquement, un marché a pour vocation l'allocation d'un bien à ses utilisateurs. Or, le marché foncier présente des spécificités qui font que par exemple, « *l'échange entre deux agriculteurs n'obéit pas aux mêmes principes que l'échange qui s'effectue entre un agent immobilier et un particulier* »<sup>1</sup>. Les rapports d'échange qu'entretiennent les acteurs dans le marché foncier sont très complexes et s'expliquent souvent par des rapports de force et de conflit plus que par des rapports d'échange (de satisfaction de besoins pour le consommateur et de profit pour le producteur) de n'importe quel bien ou service. Ce qui montre donc, qu'il est difficile de concevoir un marché foncier ou s'échange ce bien et fonctionnant comme tout autre marché de bien et service.

Cette complexité caractérise aussi les mécanismes de détermination des prix fonciers. Les prix sont loin d'être déterminés par le jeu de l'offre et de la demande. Les différentes analyses et théories économiques qui tentent d'expliquer le fonctionnement des marchés fonciers urbains se heurtent toujours à cette difficulté de la détermination des prix fonciers. La hausse importante des valeurs foncières, l'intervention des facteurs juridiques (règlements d'urbanisme) et l'augmentation des coûts de transaction (droits sur les mutations) font que les ajustements par les prix ne jouent plus correctement leur rôle d'allocation.

La singularité qualitative (spatiale en particulier) du bien sol et la relative rigidité de son offre justifient qu'il soit l'objet d'un marché assez particulier.

---

<sup>1</sup> Derycke P.H Huriot J.M et V Renard V (1992) « *la valeur de l'espace rente et prix fonciers* » Encyclopédie d'économie spatiale, Economica,

La particularité du marché foncier permet à plusieurs auteurs de le considérer comme étant à la fois un marché imparfait, spéculatif et subordonné au marché immobilier. Ces trois caractères sont les plus cités dans la littérature foncière.

**a) Un marché imparfait :**

Le marché foncier est un marché de concurrence imparfaite. Ceci se justifie par le fait qu'aucune des caractéristiques de concurrence pure de la théorie standard n'est vérifiée : il n'y a ni atomicité, ni fluidité des offres et des demandes. La transparence du marché est quasi nulle, et les biens ne sont pas homogènes. L'application du schéma de concurrence pure et parfaite au foncier peut apparaître comme infructueuse<sup>1</sup>.

Les sols sont de nature hétérogène et peu fongible. Cette caractéristique est liée aux facteurs suivants: Deux parcelles considérées de même étendue ne sont jamais équivalentes aux yeux d'un éventuel acheteur par rapport à leur :

- forme
- emplacement
- pente
- exposition au soleil

et par rapport à la :

- qualité de leur sol et sous-sol
- environnement de leur quartier
- proximité et l'éloignement par rapport aux commerces, aux transports collectifs, aux services publics et enfin à l'usage auquel on destine le terrain et les possibilités de construction qu'autorisent les règlements d'urbanisme.

Granelle nous rappelle l'origine de l'analyse de l'hétérogénéité depuis Lancaster et comment elle a été introduite par Rosen à l'analyse des biens immobiliers. L'analyse de l'hétérogénéité des biens en économie a été proposée originairement par Lancaster(1966), dans sa nouvelle théorie de la demande. Cette approche consiste à considérer un bien comme un faisceau d'attribut ou de caractéristiques, qui détermineront les préférences du consommateur.

---

<sup>1</sup>.Derycke P.H (1996) *Economie et planification urbain* .puf

S'inspirant de la théorie de Lancaster, et à la suite de Griliches (1971), Rosen (1974) a proposé d'appliquer cette analyse aux marchés du logement.

Concernant leur caractère indivisible, Derycke donne l'exemple suivant : un terrain de 100 hectares peut avoir une valeur différente de 100 terrains d'un (01) hectare chacun, même s'ils peuvent recevoir la même densité et présente par ailleurs les mêmes caractéristiques.

Les marchés de concurrence pure et parfaite de la théorie des prix sont des marchés idéaux (transparence dans les transactions). Rien de tel sur le marché surtout du sol urbain ou quelques vendeurs peu informés rencontrent un nombre encore plus réduit d'acheteurs, et dans certains cas un acheteur unique. Certains d'entre eux sont très bien informés parce qu'ils sont obligés de l'être.

En effet , les pratiques d'expropriation d'un coté, et celles de la spéculation de l'autre coté, ont fait que les propriétaires doivent s'informer , aussi bien sur les aspects juridiques du marché pour parer au problème d'expropriation exercé par la collectivité, que sur des avantages d'enrichissement que peut leur offrir la pratique de spéculation.

L'imperfection la plus importante est l'information très inégale dont disposent les offreurs et les acheteurs sur le marché foncier. Les propriétaires ont des idées très larges quant à la valeur moyenne des terrains alors que les promoteurs ont une maîtrise parfaite de l'information foncière.

Enfin, Renard explique cette connaissance par « *l'absence d'un système de publicité large, clair et facile à consulter sur les transactions foncières* ».

Granelle a tracé les différentes situations de concurrence imparfaite appliquées aux marchés fonciers<sup>1</sup> et Derycke évoque les situations de concurrence imparfaite les plus fréquentes.

---

<sup>1</sup> Granelle J. (1998) « *Economie immobilière : Application et analyses* » Economica, France PP 71-74.

▪ **Concurrence monopolistique :**

Les terrains sont proposés à la vente directe de particulier à particulier, l'expérience montre, dans ce cas, que le propriétaire d'un terrain rencontre un nombre assez limité d'acheteurs intéressés.

▪ **Oligopole bilatéral :**

Quelque propriétaires fonciers, désireux de vendre, font des offres à un nombre limité de promoteurs qui concurrencent sur un marché plus ou moins étroit. Concernant l'atomicité sur le marché des biens immobiliers, les offreurs ou les demandeurs sont souvent insuffisamment nombreux. L'un d'entre peut alors exercer une influence réelle sur le comportement de ses concurrents (en particulier en matière de prix), et de subir celle de ses concurrents.

Halleux (2005) montre que dans la pratique, c'est la structure oligopolistique du marché qui domine. Par exemple, un oligopole bilatéral s'observe généralement entre propriétaires fonciers (peu nombreux) et promoteurs immobiliers (peu nombreux). De même, sur le marché relatif à la production immobilière, un oligopole se dessine sur le marché où l'offre correspond à un nombre limité de promoteurs et la demande à un grand nombre de ménages.

▪ **Monopsonne Contrarié :**

Dans le périmètre d'une zone à urbaniser, le ou les propriétaires ayant fait une offre d'un certain montant voient s'exercer à leur encontre le droit de préemption de la collectivité. Renard cite le cas suivant : « dans le cas d'un terrain soumis à une servitude non exemple (Espace boisé classé par exemple) situé dans une zone périurbaine, aucun acheteur, société ou personne privée, n'envisagerait de se porter acquéreur d'un terrain inconstructible. Le marché correspondant est alors un monopsonne<sup>1</sup>.

Les propriétaires fonciers dont la plupart d'entre eux sont conscients de la valeur exacte de leur patrimoine foncier et n'envisagent pas de l'aliéner, leur objectif est donc de conserver leur patrimoine (ne pas vendre). Un petit nombre d'entre eux peut vendre leur

---

<sup>1</sup> Cité par Derycke . P H Op, Cit, P 98

terre dans le cas où ils envisagent des placements plus rentables, une autre frange spéculé à la hausse par la pratique de la rétention des terrains.

Il est généralement admis que les propriétaires fonciers sont plus attentifs à la valeur nominale qu'à la valeur réelle de leur terrain.

\* Les spéculateurs pour lesquels la gestion optimale du portefeuille l'emporte sur le souci de conservation du patrimoine, le terrain n'est alors qu'une valeur transitoire qui varie en fonction de la rentabilité comparée de ses divers éléments.

\* Les collectivités publiques constituent pour les besoins en sol, induits par la croissance urbaine, des réserves foncières dans le cadre de la politique de collectivisation des sols. Leurs pratiques sont influencées par des logiques plus politiques et sociales que par des logiques économiques.

\* les promoteurs constructeurs : théoriquement, ils se caractérisent par un degré de rationalité très élevé. Le calcul économique est très pratique chez eux. Ils se livrent à des montages d'opérations immobilières qui leur permettent de s'engager ou pas dans des marchés immobiliers dont les « produits » sont de plus en plus segmentés dans les pays développés (l'immobilier résiduel avec ses produits, l'immobilier industriel avec ses produits...)

#### **b- Un marché spéculatif :**

La spéculation foncière est un phénomène qui apparaît lors de transactions foncières. Elle exprime les anticipations des agents sur les changements de valeurs dans le marché, écart de plus en plus croissant entre valeur d'échange et valeur d'usage conduisant souvent à des situations de déséquilibre entre offre et demande.

La spéculation foncière correspond à une vente, ou un achat de terrain en vue de réaliser un gain à la suite d'un changement de valeur. Dans de nombreux cas de figure, les anticipations des agents illustrent un déséquilibre entre offre et demande, ce déséquilibre ayant longtemps joué en faveur de la hausse des prix, (excès de demande) mais pouvant jouer en sens inverse en faveur de la baisse des prix (excès d'offre).

Elle exprime aussi, l'écart croissant entre la valeur d'échange et la valeur d'usage comme elle revêt plusieurs aspects jugés comme négatifs à l'économie, Le prix d'acquisition qui, en principe, est égal à la valeur d'usage de la terre, c'est-à-dire la somme actualisées des rentes, a souvent en réalité sur le marché une valeur d'échange bien supérieure.

La dissociation croissante et de plus en plus fréquente, entre valeur d'usage et valeur d'échange, pose les problèmes de spéculation foncière et immobilière, de la rétention des terres, du coût excessif du foncier, de la déviation de l'épargne vers le foncier et l'immobilier, au détriment des investissements productifs, de l'insuffisante compétitive des agriculteurs écrasés par les charges foncières<sup>1</sup>.

En réalité, la spéculation foncière est réduite à sa plus simple expression, celle de la pratique de la rétention par les propriétaires. Ainsi, Comby insiste pour la définir comme étant :

*« L'acte d'acheter un terrain dans l'espoir de la revendre plus cher, plus tard, à l'identique. La véritable spéculation foncière est donc assez rare compte tenu des « couts de mutation », plus fréquemment, il s'agit d'une simple rétention foncière » de la part de propriétaires qui refusent de vendre aujourd'hui a un prix qu'on leur propose pourtant supérieur à la valeur économique d'usage, par ce qu'ils espèrent une hausse futur des prix proposés »<sup>2</sup>.Comby.J ( 1997)*

La spéculation contribue aussi à la confiscation par les propriétaires des avantages créés par un équipement public. En effet les agents anticipent sur les équipements publics futurs et font augmenter les prix. Les propriétaires qui possèdent des terrains dans une zone en voie de d'urbanisation et nécessaire à l'extension de la ville, rendent difficile la réalisation du projet d'équipement public, en exigeant un prix élevé (c'est-a-dire en accord avec ce que rapportera le terrain après ouverture de la nouvelle liaison, par exemple). Les

---

<sup>1</sup> Guigou . J (1982) *la rente foncière, les théories et leur évolution depuis 1650*, Paris economica

<sup>2</sup> Comby J (1997) *« le vocabulaire foncier »* ADEF.

équipements de voirie rendent la circulation plus facile ; l'avantage global s'accroît et les nouveaux emplacements deviennent tentants pour le commerce. <sup>1</sup>

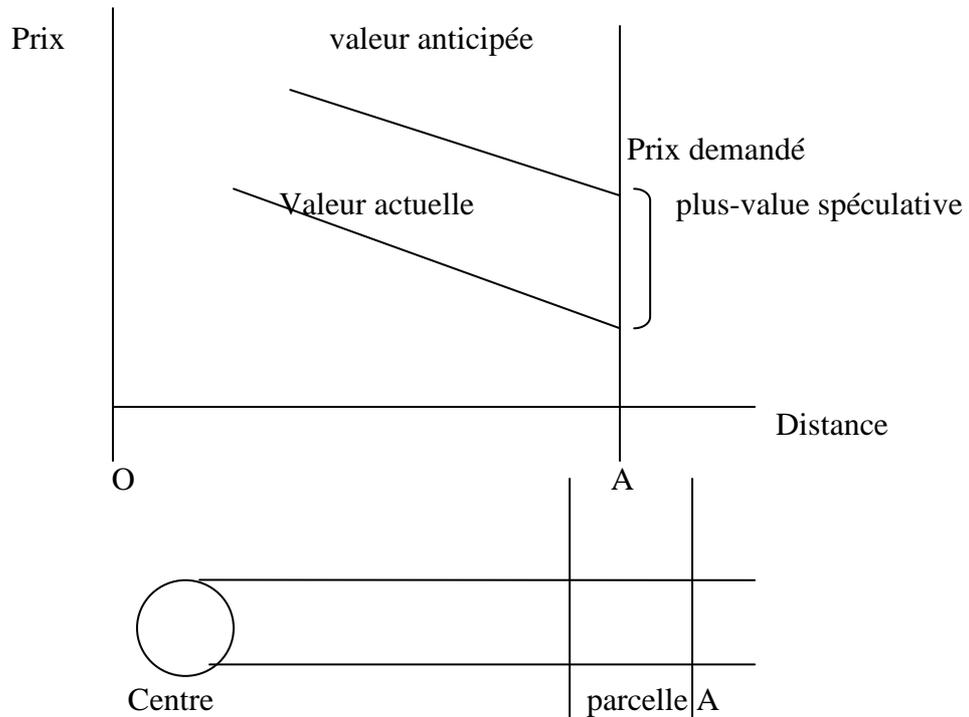
La spéculation peut prendre des formes particulières. En effet, dans les agglomérations, plusieurs formes de spéculation foncière sont à l'usage. Nous en retiendrons deux.

- 1- Les petits promoteurs bâtissent sur les terrains et louent les appartements. Ils spéculent sur des lots et construisent sur des parcelles séparées. Ils achètent des lots et construisent des maisons et surtout des locaux selon les moyens et les sources de financement dont ils disposent. Leur vente ou location leur permet de bâtir une autre maison (ou un autre local) et ainsi de suite.
  
- 2- La seconde forme de spéculation est le fait des hommes d'affaires qui achètent de grandes surfaces de terre, les lotissent et les vendent plus chers à des particuliers. La technique des lotissements privés est très courante. Elle vise à remédier aux insuffisances de l'action publique dans ce domaine, et participe, dans une moindre mesure, à la résorption de la crise de logement. La spéculation foncière des particuliers et des promoteurs contribue sans aucun doute à l'inflation des prix fonciers.

---

<sup>1</sup> Berrahou, M (1983) « *Marché des terrains urbains et croissance urbaine* » thèse de doctorat université de bordeaux .p.169

FIGURE II – 1 : la spéculation foncière



Source : Lacaze, 1981 « *la logique des villes ; essai d'urbanologie* » LITEC, p 143

Le phénomène de spéculation est très caractéristique du marché foncier et il est l'œuvre de tous les acteurs intervenants sur ce marché. Quel est le comportement spéculatifs de différents acteurs ?

➤ **Les Collectivités locales :**

Le pouvoir de la puissance publique dans la scène foncière est très important dans les pays d'Afrique. Par exemple en Algérie, ce pouvoir est très tôt confirmé au lendemain de l'indépendance. En effet, cette période est caractérisée, dans le domaine du foncier, par la politique de socialisation et d'étatisation de tous les terrains agricoles et urbains.

Pour ce faire, et concernant les terrains urbains, la puissance publique a obligé les communes à constituer leur portefeuille foncier, leur permettant la réalisation des différents programmes de développement. Aussi, les communes se sont dotées d'une varie puissance

dans la scène foncière. Elles ont pu constituer un patrimoine foncier important, c'est sur le reste de ce patrimoine que les transactions foncières se réalisent.

Visant au départ, des objectifs sociaux, ces politiques de réserves foncières vont très tôt engendrer des comportements spéculatifs. Le phénomène de spéculation foncière et immobilière est vécu en Algérie depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui

➤ **Les promoteurs publics et privés :**

Ils ont parfois tendance à se constituer à l'avance des portefeuilles de terrains, là où le rythme annuel de hausse des prix fonciers excède les frais financiers du capital immobilisé. Cette pratique est très fréquente. Du fait de l'importance de l'information qu'ils détiennent, et des prérogatives que la loi leur confère, ou encore dans le cadre de conventions passées avec les collectivités publiques ou les agences foncières, ils peuvent proposer des modifications dans les plans d'urbanisme ou des compensations entre opérations liées ce qui renforce leur pouvoir dans la scène foncière.

➤ **Les intermédiaires :**

Comby définit l'agent immobilier comme étant « *un Intermédiaire du marché immobilier qui met en relation les vendeurs et les acheteurs (ou les bailleurs et les locataires) et se rémunère en prélevant une commission lorsque la vente (ou une location) se réalise* ». Il doit pour cela recevoir un mandat écrit du vendeur qui lui confie le soin de trouver un acheteur (ou un locataire) pour un certain prix. Ce prix est généralement revu ensuite à la baisse lorsqu'on ne trouve pas un acheteur, mais toujours avec l'accord écrit du vendeur. L'intervention d'un agent immobilier est nécessaire dans la mesure où le marché est opaque, mais elle a l'inconvénient de réduire d'autant la valeur du bien pour le vendre.

Dans un marché sûr et transparent les ventes peuvent se faire directement entre acheteurs et vendeurs par la simple voie d'annonces immobilières centralisées. Les agents immobiliers encouragés par la hausse des valeurs foncières, spéculent parfois pour leur propre compte et confisquent à leur profit cette « plus-values de viscosité »<sup>1</sup> qui est *la rente d'obscurité* d'un marché opaque et secret.

---

<sup>1</sup> derycke P op, cit, p 282

Donc, l'un des faits marquants de ce phénomène de spéculation, c'est l'augmentation progressive des sociétés et agences immobilières. Ces dernières s'orientent vers les transactions sur les terrains qui deviennent un secteur d'investissement privilégié. D'autres intermédiaires interviennent dans les filières de production immobilières. Comme le marchand de biens.

Le marchand de biens est un intermédiaire du marché de l'immobilier qui ne se contente pas de mettre en relation les vendeurs et les acheteurs comme le fait un simple agent immobilier, mais qui achète lui-même pour revendre. L'intervention d'un marchand de biens se justifie lorsqu'il n'y a pas seulement vente d'un bien en l'état mais que l'opération passe par un réaménagement du bâtiment.

La profession de marchand de bien ne peut être exercée efficacement que si le système fiscal ne l'oblige pas à payer deux fois l'impôt sur les mutations et lui permet de retrancher d'un éventuel impôt sur les plus-values, l'ensemble des dépenses qu'il a engagé et ses frais de fonctionnement.

#### ➤ **Les Propriétaires Foncières :**

Ils ont un faible pouvoir dans la scène foncière. Mais parfois, ils réalisent des plus values importantes et peuvent y constituer des groupes influant, surtout s'ils gagnent la confiance de la puissance publique locale. Ils pratiquent la rétention spéculative de terrains dans l'attente de hausses quasi certaines. Nous pouvons dire que les propriétaires sont de deux types :

- D'un côté, il y a ceux qui ont un faible pouvoir dans la scène foncière et qui n'ont pas eu « la chance d'échapper » aux opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- De l'autre côté, il y a ceux qui ont « la chance », de ne peut pas être touché par ces opérations. Ils bénéficient alors des droits de régularisation que leur garantie la loi (la loi d'orientation foncière). Ils profitent des hausses spéculatives des prix fonciers, ainsi que des différents types de rente ; (rente de situation ou de position sur les terrains situés a proximité du centre de la ville et des équipements collectifs - rente

d'anticipation sur le terrain situé à la périphérie pour une éventuelle extension du tissu urbain sur ces terrain). Ils profitent enfin de l'absence d'une politique foncière efficace.

**c) Un marché subordonné au marché immobilier :**

L'articulation entre le marché foncier et le marché immobilier est observée dans la réalité urbaine et confirmé par l'analyse. Dans la réalité, le problème du foncier, dans ces différents aspects (la rareté des sols, la hausse impressionnante des prix fonciers, la spéculation foncière, etc.) est lié au contexte d'une croissance urbaine et d'un rythme d'urbanisation importants lesquels ont engendré une crise du logement et des hausses impressionnantes des prix immobiliers. L'observation confirme la relation étroite qui existe entre les deux marchés, foncier et immobilier.

L'analyse de l'articulation entre le foncier et l'immobilier remonte au début des années soixante-dix, grâce aux contributions des néo-marxistes, avec notamment Topalov et Lipietz (1993) qui ont fait l'objet d'un numéro spécial d'études foncières.<sup>1</sup> Le prix d'un terrain dépend de l'usage de ce terrain. Cet usage renvoie lui-même au marché des différents biens finals, logements, bureaux, etc. dont le terrain est le support. On peut a priori considérer deux possibilités :

- 1- ou bien le prix du sol est un coût de production qui détermine au même titre que d'autres coûts, le prix de vente final du bien produit.
- 2- ou bien le prix du sol admissible dans une opération de construction dépend du prix de vente du bien produit

C'est bien cette deuxième séquence qui en général explicative du prix des sols. En ce sens, c'est la hausse du prix du logement ou des bureaux ou de tout autre bien final qui entrainera la hausse du prix des terrains et non l'inverse<sup>2</sup>. Laccase pense que le marché foncier est dominé par le marché final :

- Un terrain est un bien « intermédiaire » dont le prix subit l'influence du prix de vente du produit final de la construction. On est en présence d'autant de marché que

---

<sup>1</sup> Adef, *Articulation du foncier et de l'immobilier*, in études foncières, 1993, p 180

<sup>2</sup> Granelle J J ( 1998) « *Economie immobilière : Application et analyses* » *Économica*, P 52

d'utilisations de terrains. Ces derniers forment des marchés intermédiaires dominés par le marché du produit final.

- Le prix d'un terrain est un prix d'offre généralement fixé par le promoteur en fonction du prix de revient probable des constructions neuves.

On entend souvent dire que « c'est le prix élevé, des terrains qui est responsable de la cherté des logements ». En réalité, la relation est exactement inverse : C'est la perspective de pouvoir vendre des appartements, ou des bureaux à un prix élevé à une certaine clientèle qui rend compte, pour une assez large part, de la cherté des prix du sol dans certains zones urbaines<sup>1</sup>.

Un autre aspect qui met en évidence l'articulation entre les deux marchés foncier, et immobilier est relatif à la caractérisation du marché immobilier, En effet, ce dernier est caractérisé par deux aspects :

- 1- D'une part, le type de logement construit,
- 2- et d'autre part la localisation de ces constructions (centre ville, périphérie, zone intermédiaire, quartier, etc.) dont il résulte une superposition partielle entre la carte des valeurs foncières (combinaison de l'usage des sols et de la localisation spatiale des activités économique dans la ville) et celles des types de construction.

### **2-1-3 Les typologies des marchés fonciers :**

Les marches fonciers sont des marchés segmentés, voici maintenant quelque classification des marchés fonciers

#### **➤ Typologie de Derycke :**

La classification classique permet de distinguer trois sous-marchés : marché de la terre agricole, marché des terrains urbains et marché des terrains urbanisables.

---

<sup>1</sup> Lacaze JP (1998) « introduction de la planification urbaine », PP 154-155.

- **Le marché de la terre agricole**: secteur généralement le mieux connu du marché foncier. On peut lui appliquer les raisonnements économiques relativement clairs dans la mesure où le prix de la terre agricole dépend directement des prix à la production des produits que cette permet de cultiver. A la différence des terrains urbains, on peut déterminer assez objectivement la « valeur agronomique » d'un terrain.

- **Le marché des terrains urbains** : ce marché limité aux zones déjà urbanisées ; est typiquement un marché de « droit » ; la valeur d'un terrain étant déterminée par ce qu'il est possible d'y implanter. On achète plus un « droit de construire » qu'un terrain.

- **Le marché des terrains urbanisables** : secteur où les règles du marché sont les plus complexes et les plus variables. Cas intermédiaires entre la terre agricole, et le terrain urbanisé confronte des propriétaires de terre agricoles, ou de friches, d'une part, et des candidats à la construction, lotisseurs, promoteurs, collectivités publiques ou particulier, d'autre part. C'est le lieu privilégié de la spéculation foncière, et le mode de la réglementation foncière dans ces zones joue un rôle déterminant dans le fonctionnement de ce sous marché et le niveau des prix.

Les modes de fonctionnement et de régulation de ces marchés sont déterminés par la réglementation. Mais, une confusion existe et il faut la lever en opérant une segmentation à l'intérieur de ces deux marchés. C'est ce que propose Comby, en définissant une nomenclature complète des différents marchés fonciers ainsi que leurs modes de fonctionnement et de régulation.

➤ **Typologie de Comby <sup>1</sup>: Les six marchés fonciers et leur articulation avec les marchés immobiliers :**

Comby (1993) montre la nécessité d'opérer une typologie des marchés fonciers. Ainsi, il distingue six (06) catégories statistiques de marchés fonciers ayant chacune sa propre logique de fonctionnement et son propre mode de régulation. Cette typologie vise à adapter les politiques foncières à chaque type de marché, d'où son intérêt opératoire.

---

<sup>1</sup> Comby, J (1993) article dans le numéro spécial : *Articulation du foncier et de l'immobilier*, in études foncières, p.180

Cette typologie est fondée sur l'hypothèse selon laquelle il existe une articulation étroite entre le foncier et l'immobilier. Nous citons les six marchés retenus par Comby :

- **1<sup>er</sup> Marché : L'espace naturel comme bien de production :**

Le marché des terres agricoles, forêts, vignes, etc., achetés en vue de leur exploitation, est le mieux connu sur le plan statistique. C'est aussi celui qui a été le plus abondamment théorisé depuis les origines de la science économique.

- **2<sup>ème</sup> Marché : L'espace naturel comme bien de consommation**

Longtemps confondu avec le premier, un second marché de l'espace naturel est en train d'émerger. C'est le marché des terrains qui ne sont pas achetés en vue d'y réaliser une production, mais pour eux-mêmes, comme des biens de consommation. Exemple : le marché un peu particulier de terrains de chasse.

Loin de procurer un revenu à son acquéreur, l'espace acheté sur le second marché va lui coûter de l'argent chaque année (achat pour le plaisir).

- **3<sup>ème</sup> marché : L'espace naturel acheté comme matière première.**

Pour l'aménageur, l'espace naturel est la matière première d'un processus de production. C'est donc à juste titre qu'on qualifie souvent de « gisement foncier » les espaces naturels voués à être urbanisés. Comme tous les marchés de matière première (à commencer par celui du pétrole), ce troisième marché est un marché plus politique qu'économique.

Aucune loi économique ne rend vraiment compte des valeurs atteintes par le gisement foncier. Pour qu'il y en ait, il faudrait imaginer une ville qui ne pratiquerait absolument aucune politique d'aménagement et laisserait aménager et construire n'importe quel terrain sans autre régulation que la sécurisation du marché. Or, même dans les pays ultralibéraux, cela n'existe pas.

Le raisonnement économique permet donc seulement d'annoncer que le prix minimum sera au moins celui de la terre agricole (mais son niveau est ridiculement faible par rapport à la moindre valeur urbaine), et qu'il n'y a pas d'autre maximum que celui du prix du terrain constructible (de l'ordre de trente fois plus cher que la terre agricole) si tous les travaux d'aménagement sont financés par les budgets publics. La fourchette des possibilités est donc si largement ouverte qu'elle ne fournit aucune indication utile. Ce sont en définitive les politiques foncières locales, les politiques d'aménagement, qui décideront,

seules, à l'intérieur de cette vaste fourchette, du niveau de la « rente d'urbanisation » dont bénéficieront les anciens propriétaires en place.

- **4<sup>ème</sup> marché : Les nouveaux terrains à bâtir**

Ordinairement, les terrains nouvellement équipés et rendus constructibles, font l'objet d'un marché très concurrentiel, qu'ils soient revendus sous forme de terrains à bâtir « clef en main » ou qu'ils soient incorporés, sous forme de « charges foncières », aux constructions commercialisées. Mais, on peut tomber sur une production foncière subventionnée qui échappe aux logiques de marché, soit qu'il s'agisse de terrains pour logements sociaux soit, le plus souvent, qu'il s'agisse des terrains d'activité qui font l'objet de subventions communales massives.

Mise à part la production foncière subventionnée, le marché des nouveaux terrains urbains n'est pas très difficile à étudier statistiquement car les transactions y sont relativement abondantes et homogènes, particulièrement celles qui portent sur les « terrains individuels », c'est-à-dire ceux destinés à la construction de maisons individuelles. Il importe, cependant, de ne pas se tromper d'unité de mesure. Un terrain pour maison individuelle ne se vend pas au mètre, comme du tissu. La surface du terrain ne constitue que l'une de ses qualités, au même titre que la proximité de l'école ou que la beauté de ses arbres.

En achetant un terrain, le candidat constructeur achète essentiellement un emplacement et des branchements. Il « visite » beaucoup de terrains avant de se décider et, en aucun cas, il n'acceptera pas de payer un terrain deux fois plus cher pour le seul plaisir d'avoir une pelouse deux fois plus grande. Les statistiques portant sur les terrains individuels n'ont donc de sens que lorsque les prix y sont exprimés par lot et non par mètre carré. Cela est si vrai qu'on observe même parfois que les petits terrains sont, en moyenne, plus chers que les grands, dans la mesure où ils sont mieux situés.

Cela signifie simplement que la qualité de la situation a eu plus d'importance pour l'acheteur que la taille du jardin. La logique de ce 4<sup>ème</sup> marché est très proche de celle de n'importe quel marché industriel. L'aménageur se procure une matière première (sur le 3<sup>ème</sup> marché) et il la transforme en cherchant à répondre au mieux à la demande solvable, tout en faisant face à la concurrence des autres aménageurs (publics ou privés).

Cette concurrence entre les opérateurs tend à ramener le niveau des prix fonciers vers le coût de fabrication des terrains dans la composition duquel entre, pour une part éminemment variable, le coût de la matière première, le gisement foncier. C'est ensuite le

nombre des acheteurs qui déterminera les quantités mutées et, par suite, les nouvelles quantités produites.

On notera au passage qu'un bon aménageur disposant des terrains bruts nécessaires n'a pas pour objectif de produire le plus vite le plus grand nombre possible de terrains à bâtir, mais seulement d'en produire à un rythme épousant au plus près celui des ventes, en faisant en sorte de ne manquer aucune vente avec un minimum de stock. Il est donc curieux de voir certaines administrations entretenir une statistique des lots de terrains à la vente pour mesurer « l'offre foncière », et présenter comme un signe de bonne santé ce qui n'est que l'indication d'une progression des invendus.

- **5<sup>ème</sup> marché : Les vieux terrains à recycler**

Dans un quartier ancien où le marché fonctionne normalement, il existe chaque année une fraction du parc immobilier, le plus vétuste, où la valeur du vieux bâtiment existant finit par devenir inférieure à la valeur du terrain. Le fonctionnement spontané du marché tend alors à ce que le bien soit vendu pour être démolit et reconstruit.

Comme sur le 3<sup>ème</sup> marché, il s'agit donc d'un gisement foncier, mais il est facile de voir que la nature économique en est tout autre. A la différence du 3<sup>ème</sup> marché où la valeur économique de l'usage actuel des terrains (la valeur agricole) est négligeable par rapport à l'usage futur potentiel et où les prétentions du vendeur ne dépendent que des plus-values d'anticipation que la politique foncière menée lui permet d'espérer, le 5<sup>ème</sup> marché porte sur des terrains dont l'usage actuel présente une valeur économique déjà élevée.

Une augmentation, même assez faible, des densités autorisées aura aussitôt pour effet de faire basculer un certain nombre de propriétés bâties de moindre valeur dans le gisement foncier potentiel. Mais ce sera surtout l'augmentation des prix de l'immobilier qui, paradoxalement, du fait de l'effet de levier de l'immobilier sur le foncier, rendra possible une série d'opérations de démolition-reconstruction qui ne l'étaient pas précédemment.

Deux situations sont pourtant à distinguer :

1. Dans un contexte de simple renouvellement du tissu urbain existant, sans restructuration majeure, la vente aura lieu dès que le prix proposé, lui-même justifié par la hausse des prix de sortie, sera plus élevé que la valeur économique de l'usage actuel. Dans les périodes de hausse des valeurs immobilières du parc existant, on aura par voie de conséquence, une hausse des prix de sortie des opérations nouvelles et donc, à travers le compte à rebours, une hausse des charges foncières acceptables. Il s'en suit une multiplication des opérations ponctuelles.

2. Dans le cas d'une restructuration-densification du tissu existant, accepté ou recherché, voire organisé par la collectivité publique, on retrouve comme sur le 3<sup>ème</sup> marché un certain rôle de la politique foncière sur la formation de la valeur, mais les marges de manoeuvre y sont nettement plus étroites. Dans une période de recul des marchés immobiliers, il se peut même, qu'il n'y ait plus de marge du tout, et que toute opération de restructuration devienne impossible, sauf à ce que la collectivité publique décide de faire financer par les contribuables non plus seulement le renforcement des équipements, mais le déficit foncier lui-même.

Le paradoxe apparent du 5<sup>ème</sup> marché est donc un fait d'observation : plus les prix sont élevés, plus le nombre des mutations est grand. Plus les terrains sont chers, moins ils sont « rares » à être achetés. Il existe une contradiction entre les politiques qui visent à freiner les prix de l'immobilier et celles qui cherchent à favoriser la « reconstruction de la ville sur elle-même » plutôt que de l'étendre vers la périphérie

- **6<sup>ème</sup> marché : Les droits à bâtir achetés dans le tissu existant.**

Il existe à nouveau une certaine similitude de fonctionnement entre le 6<sup>ème</sup> marché des terrains « remis à neuf » (dans le tissu existant) et le 4<sup>ème</sup> marché des terrains « neufs » (de la périphérie). Cependant il demeure commode de les distinguer car le 6<sup>ème</sup> marché tend à n'être qu'un marché de droits à bâtir tandis la qualité physique du terrain conserve toute son importance sur le 4<sup>ème</sup> marché. A la limite, le 6<sup>ème</sup> marché peut même cesser d'être « foncier » lorsqu'on en vient à vendre des droits à bâtir sans terrain. C'est proprement ce qui se passe lorsqu'est mise en œuvre la technique de la division de propriété en volume.

Sur ce 6<sup>ème</sup> marché, la valeur du foncier est essentiellement une valeur d'emplacement avec trois grands paramètres explicatifs qui sont, dans l'ordre : le marquage social, l'accessibilité et les « aménités urbaines », le troisième, qualitatif, étant alors modélisé comme un résidu tandis que les deux premiers sont assez bien quantifiables.

➤ **Classification de Béchade : Les six catégories de terrains (optique de production de terrains à bâtir)**

La classification de Béchade (1997) part de l'hypothèse que les terrains à bâtir sont un préalable et une « matière première » qui entre dans un processus de production immobilière. Les terrains sont alors classés selon leur destination finale.

Il<sup>1</sup> distingue six catégories de terrains :

---

<sup>1</sup> A.BECHADE. A (1997) *la promotion immobilière*, PUF, p.99

- Le terrain bien de production (agriculture, forêt, ...etc.)
- Le terrain bien de consommation (camping, loisirs, ...etc.)
- terrain matière première
- Le terrain neuf aménagé (vendu par le lotisseur, aménageur)
- Le terrain d'occasion (utilisable après démolition)
- Le terrain recyclable (va changer de destination)

L'auteur étant un urbanisme, la classification qu'il nous donne est plutôt « technique ». Elle s'intéresse à recenser les catégories de terrains qui peuvent être mobilisés dans des opérations immobilières.

## **2-2- Le Prix du Foncier:**

### **2- 2-1 Les facteurs de formation des prix du sol:**

Pourquoi les prix varient d'un espace à un autre ? Quels sont les déterminants significatifs des prix fonciers ?

Selon Derycké, on peut suivre deux voies principales pour tenter de dégager les facteurs de variation des prix fonciers.

- 1- La voie inductive, qui part de l'observation des faits et de l'inventaire des facteurs de variation qu'elle récapitule en les combinant dans une relation fonctionnelle dont la forme, les variables et les paramètres sont sélectionnés par les techniques de la régression simple.
- 2- la voie déductive à partir des modèles de valeurs foncières qui donnent des résultats intéressants.

Donc, on peut dire que la recherche des facteurs de variation des prix fonciers n'est pas chose aisée. La littérature sur le foncier retient trois groupes de déterminants des prix fonciers selon l'échelle à laquelle interviennent les facteurs de formation des prix du sol. Certains facteurs différentient les prix fonciers entre les villes ou entre pays ; on peut les appeler les facteurs globaux. Alors que d'autres, différencient les prix fonciers entre quartiers à l'intérieur d'une agglomération, ce sont les facteurs dits macro-localisés,

d'autres, introduisent une différenciation des prix fonciers entre parcelles au sein d'un quartier donné, ce sont facteurs dits micro localisés »<sup>1</sup>.

- a) des déterminants purement locaux, liés à l'environnement immédiat de la parcelle et qui expliquent le niveau de son prix par rapport aux prix moyens du quartier. Ces facteurs sont parfois appelés facteurs de micro localisation. Nous pouvons distinguer les facteurs physiques et techniques (influence de la surface, forme, position et insertion de la parcelle dans un tissu urbain) ; les facteurs d'accessibilité locale (accessibilité aux services locaux (proximité des écoles, des commerces, de certains services publics, etc.) et l'environnement économique et social (convenance personnelle, voisinage social...etc.

---

<sup>1</sup> J.J Granelle, Op cit, PP 83-84

b) Des déterminants propres au quartier dans son ensemble, qui rendent compte de la formation de valeurs foncières dans une zone de la ville. Il s'agit d'expliquer cette fois le niveau du prix moyen du quartier en fonction de divers paramètres: accessibilité au centre (position du quartier par rapport aux différents centres d'attractivité de la ville, influence du réseau de transport), les densités et les facteurs urbanistiques réglementaire. Ce sont des facteurs de macro-localisation.

c) Enfin toute la gamme des prix fonciers observés peut subir une translation sous l'influence de facteurs généraux: les variables démographiques, la taille de l'agglomération, le rythme de l'urbanisation, l'orientation de la conjoncture économique générale (effet d'une accélération de la croissance sur le marché du logement puis sur le marché des terrains) et les facteurs institutionnels (les instruments de la fiscalité foncière)<sup>1</sup>.

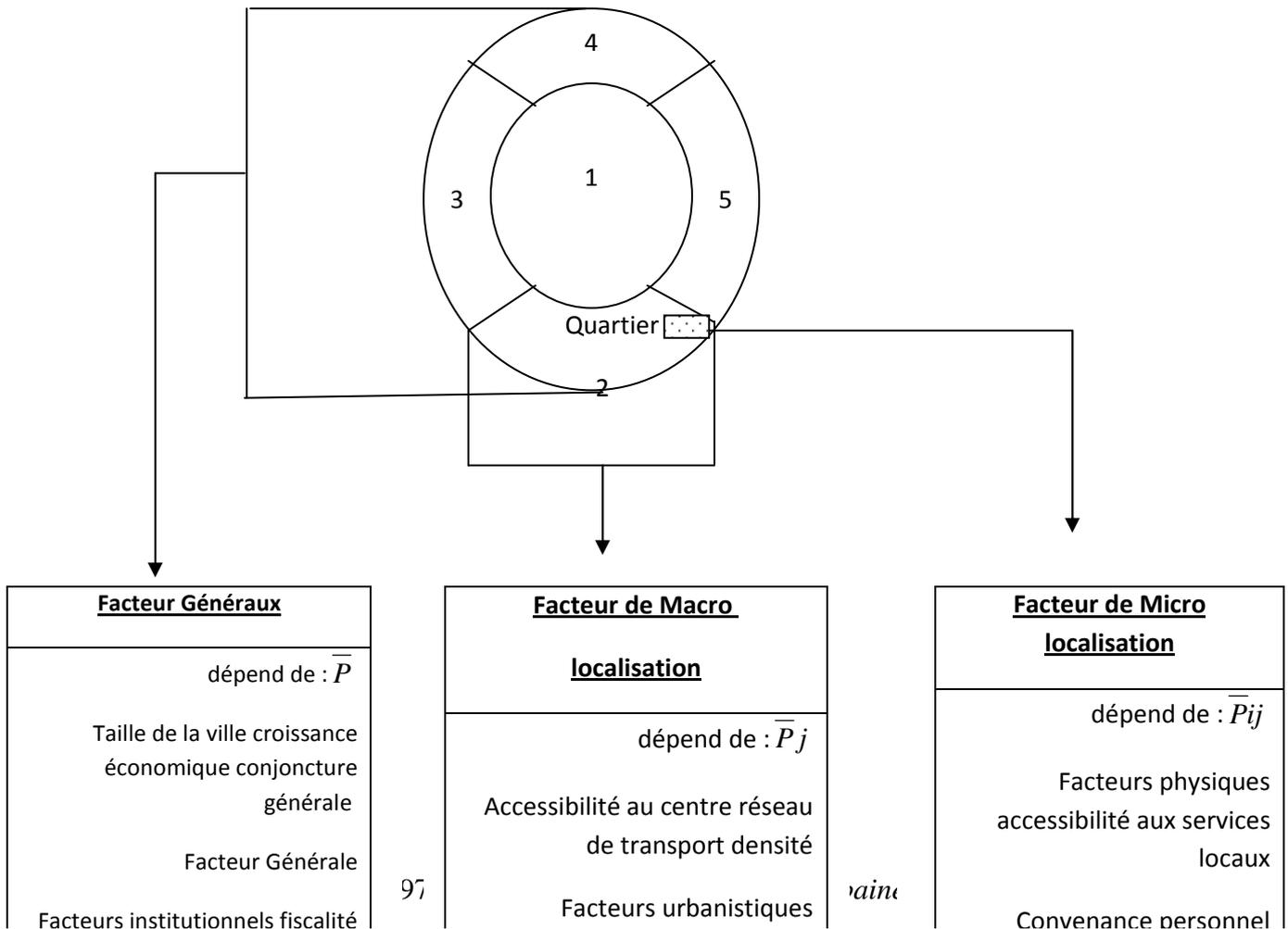
On aboutit ainsi, à trois paliers dans la formulation des valeurs foncières :

- 1<sup>er</sup> palier : Les facteurs de micro-localisation rendent compte du prix  $P_{ij}$  de la parcelle  $i$  dans le quartier  $j$  par rapport à la moyenne du quartier  $\overline{P}_j$  ;
- 2<sup>ème</sup> palier : Les facteurs de macro localisation expliquent la différenciation des prix par quartier  $\overline{P}_j$  par rapport au prix moyen  $\overline{P}$  de l'agglomération dans son ensemble;
- 3<sup>ème</sup> palier : Les facteurs généraux, enfin expliquent la dérivée de ce prix moyen  $\overline{P}$  au cours du temps

---

<sup>1</sup>Mahoui K (2004) « *marché foncier urbain et sa régulation* » mémoire de magister université de Tizi-Ouzou. P257 - 259

**Figure II - 2: les trois niveaux d'explication des prix fonciers :**



**2-2-2 Les Paramètres qui influencent le marché foncier :**

Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qu'on en fait. Nous savons que le bien foncier se caractérise principalement par son non reproductibilité, par le fait qu'il est culturellement considéré, comme une valeur refuge mais aussi par le marquage social qui peut le qualifier.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire, il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents agents dans son exploitation économique. Il n'est pas rare que le coût d'acquisition d'une

<sup>1</sup> Derycke P.H (1979) « économie et planification urbaines » PUF, p 292

parcelle en vue de réaliser une opération d'urbanisme soit par fois très éloigné des caractéristiques propres au terrain. Son prix échappe pour une large part au mécanisme classique de l'offre et de la demande.

Aussi, le marché foncier se trouve influencé par de nombreux paramètres qui en perturbent le fonctionnement. On cite :

▪ **Le comportement des propriétaires fonciers :**

En effet, l'attitude des propriétaires qui décident ou non de céder une partie de leur patrimoine est déterminante. Il y a un attachement culturel porté à la notion de propriété du sol et le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent) et cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit.

▪ **La rente foncière :**

La détermination du prix de vente va inclure en plus de la valeur propre du sol une « rente foncière » au bénéfice du propriétaire. Cette rente foncière varie selon la localisation, l'environnement et le type d'occupation de la parcelle ainsi que selon la pression de la demande. Les informations sur les transactions foncières sont à priori indispensables pour évaluer la valeur des biens. L'opacité qui entoure les transactions contribue à perturber le fonctionnement normal du marché foncier qui reste un marché sur lequel persiste une méconnaissance réelle des prix.

▪ **La taille de la ville :**

Le prix du terrain est nettement lié à l'importance de la ville dans l'armature urbaine. Les prix sont très élevés dans les grandes villes et moins élevés dans la périphérie ou les petites villes.

Granelle,<sup>1</sup> a pu établir une corrélation entre les prix des terrains dans le centre de villes et la population de l'agglomération. Il estime que, d'une manière générale, « quand la taille de l'agglomération double, le prix du terrain double également ».

---

<sup>1</sup> Cité Par J.J Granelle, Op-Cit 83.

C'est un indicateur de l'existence d'une corrélation positive entre la taille de l'agglomération et la hausse des valeurs foncières »<sup>1</sup>.

▪ **Les acteurs publics :**

En dictant une réglementation locale de l'urbanisme, l'action des acteurs publics peut également prendre la forme d'une intervention directe sur l'espace. Ce qui est échangé sur le marché foncier inclut non seulement le sol physique mais aussi l'ensemble des droits et obligations qui lui sont attachés. On peut donc considérer que les prix fonciers sont le fruit de l'offre et de la demande mais également des droits à construire attachés aux parcelles mises en concurrence.

Les acteurs publics influencent également le prix des sols par leurs investissements en matière d'infrastructures ou d'aménagement urbains. L'Etat et les collectivités locales ne se contentent pas d'édicter un cadre réglementant l'urbanisation de l'espace, ils se sont peu à peu donné les moyens d'intervenir directement sur le marché foncier. Les formes de ces interventions sont diverses : il peut s'agir de décisions ponctuelles de préemption de terrain en vue d'une opération précise ou bien encore à la constitution de véritables réserves foncières.

Etant donné qu'on s'intéresse au foncier industriel en particulier, nous présenterons dans ce qui suit les stratégies publiques en matière de localisation de l'industrie dans l'espace économique algérien

## **2-3 La localisation de l'industrie dans l'espace et en Algérie**

### **2-3-1 le choix de localisation de l'industrie dans l'espace :**

L'industrie est l'ensemble des activités économique ayant pour objet l'exploitation des richesses minérales et des diverses sources d'énergie ainsi que la transformation des matières premières (animales, végétales ou minérales) en produits fabriqués.

C'est donc un vaste secteur de l'économie dénommé secteur secondaire qui regroupe les industries extractives, le bâtiment et le génie civil, la production d'eau de gaz et

---

<sup>1</sup>.Rahmani C. (1982) « *la croissance urbaine en Algérie* » OPU, P 184.

d'électricité ainsi que les industries manufacturières ou de transformation. Celles-ci polarisent principalement l'intérêt des recherches de localisation et englobent l'ensemble des activités dont la finalité est, à partir d'une ou de plusieurs matières premières ou produits semi-élaborés, de fabriquer des produits de nature différente, en grand nombre ou en quantité importante, à l'aide de moyens techniques, dans une structure particulière : l'usine.

La localisation est une propriété spatiale essentielle en géographie, discipline que certains assimilent à la science des localisations. Si cette propriété désigne d'abord la position absolue d'un lieu ou d'un phénomène, elle exprime surtout sa position relative, c'est-à-dire sa situation géographique vis-à-vis d'autres lieux ou d'autres phénomènes (par exemple un port, une grande ville, une université un marché, etc.)

Aussi, l'échelle d'analyse est primordiale car elle détermine le choix des références. Ainsi, il est possible de caractériser la localisation d'une activité de multiples façons en fonction des ordres de grandeur des espaces pris en compte : le monde, un continent, un groupe de pays (par exemple, la communauté européenne), un pays, une région, une localité, un quartier, etc. Mais aussi un choix primordial pour de nombreux dirigeants d'entreprises et pour les responsables publics.

L'inégalité dans la répartition spatiale des produits intérieurs bruts, et donc des entreprises, n'est pas due au hasard. Les entreprises définissent leurs choix de localisation en fonction de ceux de l'ensemble des autres agents économiques. Il existe un lien fort entre tous les choix de localisation qui poussent les entreprises à se concentrer dans l'espace. Un problème d'investissement sur deux, à notre époque, comporte une question de localisation<sup>1</sup>.

En raison de l'importance de la localisation et de la concurrence accrue entre les firmes, de nombreux entrepreneurs ont en effet découvert l'importance du choix de leur implantation, pour le bon fonctionnement de leur firme. Ils recherchent, des lors, la ou les localisations optimales, c'est-à-dire le ou les meilleurs emplacements possibles en fonction de critères rationnels tels, le profit ou l'efficacité. Ils sont aussi très sensibles à la qualité des futurs sites et à leur image de marque.

---

<sup>1</sup>.Scharling A ( 1973) « *ou construire l'usine ?* » dumond, paris, , P7

**Tableau II – 1 : Principaux facteurs externes à l’entreprise motivant une nouvelle Localisation**

Changements d’inputs	<b><u>Travail</u></b> : pénurie, augmentation des coûts, diminution des productivités, détérioration des conditions de travail. <b><u>Matières premières</u></b> : accroissement des coûts- diminution des disponibilités.
Changements d’outputs	- Accroissement des coûts de distribution - Changement de la demande
Problèmes de site et de locaux	- Augmentation des coûts- fin de bail - Manque d’espace pour l’extension – vieillissement des locaux. - Détérioration des conditions de transport
Interventions des pouvoirs publics	Accroissement des taxes – Détérioration des relations communautaires – Restrictions dans l’usage des sols Expropriation.

**Source:** Lloyd (1972)<sup>1</sup> *location in space*, Collins, New York, P 149

Par ailleurs, les stratégies d’orientation des localisations intéressent de plus en plus les responsables publics qui cherchent à attirer des investisseurs, à susciter le développement régional ou local et à anticiper les nouveaux besoins des entreprises en matière de localisation (accroissement de l’offre).

En règle générale, la recherche d’une localisation potentielle est précédée par un relevé ou une étude des caractéristiques techniques du projet (terrains-bâtiments-équipements) et des facteurs indispensables à l’activité (transports, main d’œuvre, etc.). A ce stade, des contraintes sont souvent identifiées notamment par les entreprises effectuant un transfert : par exemple, conserver le personnel ou le marché. Parmi les impératifs de localisation, on trouve aussi le facteur temps ou le facteur coût.

Le choix d’une éventuelle localisation se fait fréquemment en deux temps : d’abord la sélection de quelques zones favorables (pays, régions, villes, quartiers), puis la recherche

<sup>1</sup> Lloyd P.E (1972) “*location in space*” Collins, New York, P 149

d'un ou de plusieurs sites favorables. Ce choix s'appuie donc sur des critères généraux et des critères locaux ou régionaux. Nous exposerons dans ce qui suit ces critères :

▪ **La situation géographique :**

C'est un facteur souvent invoqué par les responsables d'entreprises pour justifier leur choix macro-spatial, principalement celui d'un pays. En réalité, la situation géographique est essentiellement une notion relative puisqu'elle désigne la position par rapport à d'autres lieux ou d'autres phénomènes localisés (marché, voies de communication, etc.). Elle revêt ainsi un caractère synthétique, mais est néanmoins mouvante, dynamique en raison notamment des progrès de la technique, des infrastructures ou de la conclusion de conventions et d'accords internationaux.

▪ **Le marché :**

Deux caractéristiques du marché sont déterminantes, à savoir l'accessibilité et le taux espéré de croissance de ce marché. Le choix d'une nouvelle localisation est, en effet, souvent dicté par la recherche d'un accès aisé au marché et par la volonté de conquérir de nouveaux marchés ; ce dernier mobile étant fréquemment le plus déterminant.

Dans une relation de causalité circulaire, les industriels auront tendance à s'installer près de leurs grands marchés, et les marchés seront les plus importants là où seront les industries. En outre, écrit Krugman (1999) « *toutes choses étant égales par ailleurs, il sera plus désirable de vivre et de produire près d'une concentration de production industrielle parce qu'il sera moins coûteux d'acheter les biens produits dans cet endroit central* ».

Ainsi, l'installation de nombreuses firmes américaines en Europe pendant la période 1960-1974 s'explique principalement par ce facteur, les motivations des implantations étant surtout le désir de pénétrer sur le marché européen, la volonté de sauvegarder les ventes ou de les augmenter.<sup>1</sup> De même, la création de certaines usines de production dans des pays du tiers monde traduit la volonté des multinationales de s'ouvrir à de nouveaux marchés.

---

<sup>1</sup>, Choumaker B.M (1996) « *la localisation des industries* ». Nathan paris, P103

▪ **Les avantages comparatifs :**

A coté de la stratégie ayant pour objet le marché, une autre stratégie est aussi très fréquente : c'est celle visant à minimiser les coûts de production par la recherche de bas salaires, d'avantages fiscaux et financiers, et en général, de tout élément susceptible de réduire les coûts.

▪ **La politique des pouvoirs publics :**

La répulsion ou l'attraction qu'exercent certains espaces économiques et surtout certains pays sur les investissements dépend aussi largement du contexte politique du pays ou de la région. Les capitaux fuient les nations où le risque de nationalisation est présent et le contrôle trop accentué de la vie économique de la part de l'Etat..

Le coût et la disponibilité en capital jouent un rôle à cet échelon de décision car les perspectives de profit sont liées aux conditions financières et fiscales des pays, notamment le taux d'intérêt, la réglementation des changes, les systèmes de taxation et le régime douanier. Les mesures prises dans le cadre de la politique de développement économique régional peuvent exercer un certain attrait vis-à-vis des investissements étrangers.

D'autres mesures de politique nationale peuvent encore intervenir comme le volume des achats à des fins civiles et militaires, les aides à la recherche ou à l'innovation, la politique de réglementation en matière de sécurité ou d'hygiène, les réglementations en matière d'établissement, etc. En outre, l'accueil, l'information et la propagande orchestrés par les autorités nationales contribuent aussi à créer l'image de marque d'un pays.

▪ **Les matières premières et l'énergie :**

L'influence de ces facteurs varie très nettement d'une activité à l'autre. En général, le rôle des matières premières et des disponibilités en énergie s'est restreint ces dernières années en raison des mutations techniques. Parmi celles-ci, il faut d'abord citer les mutations au sein des fabrications (par exemple la diminution des quantités unitaires de matières premières et le développement du recyclage) et l'accroissement du nombre de matières intervenant au sein même des fabrications (chaque matière n'intervenant parfois qu'en quantité restreinte et se trouvant fréquemment à un endroit différent des autres. il ya dès lors compétition et même souvent annulation entre les différentes influences).

Les modifications intervenues dans le domaine des transports ont, pour leur part, accru les possibilités et diminué l'importance relative des coûts, du moins 'jusqu'à une date récente. L'utilisation accrue de l'électricité et du gaz naturel à réduit les contraintes de choix et les systèmes de tarification, les écarts régionaux. Mais les différences internationales quant au prix de l'énergie maintiennent des disparités qui sont surtout ressenties lors des hausses des prix énergétiques.

▪ **Les transports :**

Le domaine industriel, où l'importance attribuée aux coûts de transport s'est réduite avec le temps car, au fur et à mesure que les facilités de communication augmentent, les charges de transport diminuent par rapport au coût total du produit. Toutefois, le rôle des coûts de transport varie d'une activité à l'autre et on estime que la localisation des usines est dépendante de ces coûts si la part des coûts directs de transport dans le prix de revient du produit dépasse 5%.

Mais la minimisation des coûts de transport reste un objectif majeur de nombreux industriels car c'est, sans conteste, une des données de la localisation qu'il est le plus aisé d'analyser et dont les variations sont spatialement les plus sensibles. Beaucoup de nouvelles zones d'activité ont, des lors une localisation proche des autoroutes, des ports ou des aéroports, même si ces structures ne seront pas utilisées par l'entreprise.

*« Si les autoroutes ne génèrent pas automatiquement le développement des activités, il semble que l'on peut dire que les infrastructures de transport (...) ont un rôle amplificateur des tendances existantes. On constate une accélération aussi bien du déclin que de la croissance lorsqu'une nouvelle infrastructure est mise en service dans une région : le mouvement migratoire, positif ou négatif, s'accélère, la vitalité ou le déclin industriel également »<sup>1</sup>. Plassard 1990*

---

<sup>1</sup>Plassard.F (1990) « Axes autoroutiers et développement des régions » Les cahiers scientifiques du transport N°22

▪ **Les disponibilités en terrains et bâtiments :**

L'évolution récente est caractérisée par des exigences croissantes en espaces portant à la fois sur la quantité et la qualité. Les entreprises recherchent des terrains équipés au prix peu élevé situés dans un environnement de qualité. Des bâtiments disponibles peuvent aussi être un facteur puissant de localisation à condition qu'il s'agisse d'immeubles récents ou en bon état facilement réutilisables et non en ruines. La multiplication des parcs industriels et le développement récent de l'immobilier industriel ont, complètement modifié la procédure de choix d'une localisation.

▪ **Les aspects quantitatifs et qualitatifs de la main d'œuvre :**

Pour la plupart des industriels, la main d'œuvre est un des principaux facteurs de localisation. Quatre aspects différents de la main d'œuvre peuvent intervenir : La disponibilité – la qualification – la réputation – et le coût.

L'aspect disponibilités joue surtout au niveau des grandes entreprises. Les entreprises souhaitent engager des jeunes (mais pas trop jeunes) et ont des exigences bien définies en ce qui concerne la répartition de leur personnel en main d'œuvre masculine et féminine. Par ailleurs, ces exigences se traduisent aussi par rapport au niveau de la formation requis. Quant au coût de la main-d'œuvre, c'est aussi un critère important notamment dans le nouveau contexte de la mondialisation du marché de travail.

▪ **L'environnement économique :**

Le choix d'une localisation peut être influencé par la recherche de la proximité d'autres entreprises. Une telle décision s'explique d'abord par les relations directes existant entre le nouvel établissement et ceux implantés dans les environs. Elle s'explique aussi, par la recherche d'un voisinage particulier, par exemple firmes de même nationalité, de même activité, de même importance ou, au contraire, petite firme souhaitant se localiser près d'une plus grande, souvent, un tel choix procède de la volonté de minimiser les risques.

Par ailleurs, un milieu dynamique a souvent des effets d'entraînement : par exemple, incitation à la modernisation, à l'agrandissement (ce qui peut même parfois provoquer un transfert ou une extension) ou encore à l'innovation et à la création d'entreprise. C'est la notion de réseau.

▪ **Les économies externes :**

Le rôle des économies externes apparaît de plus en plus important et complexe<sup>1</sup> à quantifier. Celles-ci sont les bénéfices collectifs que perçoivent les entreprises du fait de leur position relative, indépendamment de tout échange marchand. Elles sont constituées d'économies de localisation résultant de l'agglomération sur un espace restreint d'activités similaires ou voisines, ce qui permet spécialisation et complémentarité, économies d'urbanisation et économies d'agglomération. Cependant, au-delà d'un certain seuil d'agglomération, apparaissent des déséconomies. D'où l'idée d'un niveau optimal en vérité difficile à établir car il varie suivant les services donc suivant la nature des entreprises .

▪ **Les préoccupations 'environnementales :**

La sensibilisation croissante à la sauvegarde de l'environnement ainsi que les mesures prises dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire ou de la protection de la nature contribuent certainement à restreindre les possibilités de choix pour de nombreuses industries. Le problème se pose particulièrement pour les entreprises polluantes ou dangereuses. Les réglementations variant d'un pays à l'autre, voire d'une région ou d'une ville à l'autre, une tendance se manifeste à un déplacement des zones les plus réglementées vers les zones les plus tolérantes.

▪ **L'intervention des pouvoirs publics :**

D'une manière générale, les interventions des pouvoirs publics s'inscrivent dans des politiques de développement économique et régional. Ces politiques dont les objectifs ont varié avec le temps sont des politiques d'incitation qui cherchent grâce à des mesures financières et fiscales à orienter les investissements vers telle ou telle région, de les délocaliser des pôles en croissance vers les périphéries en retard.

**2-3-2 La localisation et la gestion du foncier industrielle en Algérie :**

**a) La localisation de l'industrie en Algérie**

De l'observation du « paysage » industriel algérien nous pouvons retenir les modes d'implantation de l'industrie : - Industries implantées en milieu urbain - Industries implantées en milieu rural.

---

<sup>1</sup> Manzagol C. (1980) « *logique de l'espace industriel* » coll. « le géographe » N° 28, Paris, PUF P 184.

Dans les deux cas elles sont généralement installées dans les espaces agglomérés, groupées le long des axes de circulation.

### **1 - Industries implantées en milieu urbain :**

Le milieu urbain constitue un milieu privilégié pour l'implantation de l'industrie de par les fonctions politique, économique, sociale et industrielle qu'il assume et qui font qu'il attire les activités industrielles. Ce type d'implantation est une forme que nous rencontrons dans tous les pays, L'Algérie ne fait pas exception. Le mode de répartition spatiale des industries, était, alors retenu en fonction des critères suivants :

- La proximité des voies de communication en particulier les voie ferrées et les routes menant vers le sud. Ces axes permettaient l'accès facile aux régions pourvoyeuses de matière premières.
- l'existence d'infrastructures aéroportuaires qui sont indispensables pour certaines industries surtout celles dépendantes de l'extérieur pour leur approvisionnements en matière première.
- L'existence d'une trame urbaine pouvant offrir divers services aux entreprises. L'espace industriel urbain hérité de la période coloniale était caractérisé par l'absence d'industries de base produisant les biens de production et les produits semi-finis et l'existence d'un nombre relativement faible d'industries des biens de consommation qui étaient souvent de petite taille. Repris par l'Etat, après l'indépendance, cet espace industriel a été accaparé pendant quelques décennies par les sociétés nationales auxquelles se sont ajoutés par la suite d'importantes entreprises industrielles privées.

### **2 - Industries implantés en milieu rural ou périphérique :**

L'implantation des industries en milieu rural ou périphérique est une forme de localisation qui traduit la politique du rejet de l'industrie à l'extérieur du périmètre urbain. Le transfert des industries du tissu urbain vers la périphérie peut concerner les agglomérations ou les liaisons ville – industrie ont conduit à une certaine imbrication des usines et de l'habitat au fur et a mesure de la croissance de la ville<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Maacha D (1991) « *essai d'analyse des principes de localisation* » université de Tizi-Ouzou »..

La localisation de l'industrie à l'extérieur du périmètre urbain peut résulter des problèmes que rencontrent les industries en milieu urbain tels que les problèmes d'agrandissement et d'agencement des installations qui ne sauraient s'adapter au milieu urbain.

Par ailleurs, cette localisation en dehors de la ville est la conséquence de la hausse vertigineuse du prix du sol en tissu urbain et particulièrement dans le centre des villes. Par ailleurs, la présence de certains types d'industries dans la ville est remise en cause par l'importance des nuisances qu'elle peut engendrer comme pollution de l'air et Pollution de l'eau.

### **3 - Les zones industrielles :**

Selon Yacine (1989) « *l'adoption des zones industrielles comme mode d'affectation de l'espace à l'industrie l'insère dans le cadre d'une stratégie permettant d'aborder certains problèmes ayant trait à l'aménagement du territoire en général et urbain en particulier. Elles apparaissent comme étant le moyen le plus commode pour la réalisation des objectifs d'autant plus qu'elles présentent des avantages d'ordre économique et organisationnel* »<sup>1</sup>.

La mise en place en Algérie d'espace destinés à recevoir des projets industriels dans un cadre organisé remonte aux années 1970 et 1980; des arrêtés interministériels consacrent la création des zones industrielles aménagées par l'Etat. Depuis l'indépendance, les zones industrielles ont été soumises à une gestion administrée, d'ailleurs depuis les premiers aménagements de démarrage, elles n'ont pas bénéficiées de programme de restauration et de mise à niveau.

Les pouvoirs publics ont, à ce propos, décidé d'agir de manière durable sur le marché du foncier qui présente, actuellement, quelques dysfonctionnements. Il est prévu, dans cette perspective, la réalisation d'une trentaine de nouvelles zones industrielles, le développement de nouvelles zones d'activité et la réhabilitation des zones existantes. Une

---

<sup>1</sup> Yacine. A (1989) « *les zones industrielles : instrument d'aménagement du territoire* », université de Tizi-Ouzou

dotations budgétaires de 70 milliards de dinars est allouée à l'aménagement des 36 nouvelles zones industrielles d'une superficie totale de 8.000 ha environ.

Le programme des nouvelles zones industrielles est confié à l'ANIREF qui se chargera de sa réalisation. Il faut, à ce propos, préciser que l'Agence jouit légalement du statut de promoteur foncier, la réglementation lui ayant confié la prérogative d'aménager des espaces destinés à l'activité industrielle. C'est dans le cadre de cette mission qu'elle a déjà défini une démarche méthodologique qui lui a permis de choisir les sites à aménager dans les zones industrielles.

L'Agence s'est inspirée des meilleures pratiques et des standards internationaux mis en œuvre dans la réalisation de sites industriels. Elle a ainsi élaboré une critériologie qui lui a permis de définir la configuration de la «zone idéale», offrant les meilleures conditions d'attractivité pour les investisseurs. Cette «zone idéale», servira, ensuite, de modèle ou de référentiel à l'aménagement des nouvelles zones.

#### **4 - Les zones d'activité:**

En Algérie, les zones d'activités industrielle et commerciale ont été créées à l'initiative des communes, par arrêté, dans le cadre de l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales. Il existe 477 zones d'activités, couvrant une superficie globale de près de 7300 ha, mais au moins 110 d'entre elles se trouvent encore dans une situation juridique inextricable, car le transfert préalable de propriété (il s'agit de terrains d'origine privée) au nom de la commune n'a pu être concrétisé pour non-respect des procédures. Par ailleurs, seules 327 zones d'activité ont fait l'objet d'un permis de lotir et sur les 30.108 lots créés seuls 9506 ont été rétrocédés par acte.

De gros problèmes se posent au niveau de ces zones dus à leur sous-administration et à leur sous-équipement. Elles n'ont pas fait l'objet d'études sérieuses et leur création n'a pas bénéficié de toutes les mesures d'accompagnement notamment financières. En outre, il existe une grande confusion dans la gestion des zones d'activités qui sont censées être gérées par les collectivités locales.

Cette situation a conduit à des dysfonctionnements importants et une utilisation irrationnelle de l'espace, d'où la nécessité de les prendre en charge. Aussi, un programme

de réhabilitation des zones d'activité existantes et de développement de nouvelles zones a été lancé et financé par une dotation budgétaire de 30 milliards de dinars, inscrite à l'indicatif des collectivités locales, sur les deux ans (2011-2012).

**b) La gestion du foncier industriel en Algérie:**

La gestion du foncier industriel en Algérie est passée par plusieurs étapes :

➤ **La gestion du foncier industrielle jusqu'à 1989 :**

La mise en place d'espaces destinés à recevoir des projets industriels dans un cadre organisé remonte aux années 1970 et 1980. Des arrêtés interministériels consacrent la création des zones industrielles aménagées par l'Etat. La CADAT (caisse Algérienne d'aménagement du territoire) a été créée en 1959. Elle opérait à l'échelle nationale par le biais des structures régionales liées à une administration centralisée à Alger. En 1982, elle change de dénomination pour devenir le centre national d'études et de réalisation en urbanisme ou CNERU. En 1983, la restructuration organique du CNERU a permis la création de huit unités régionales, les centres d'études et de réalisation en urbanisme (URBA).

En 1984, les zones industrielles, auparavant propriété de la CADAT devenaient la propriété des URBA. Elle devait viabiliser les lots industriels et les céder viabilisés aux opérateurs industriels, puis transférer l'espace commun à l'établissement de gestion. La responsabilité de gestion des zones industrielles incombait aux entreprises de gestion des zones industrielles (EGZI), dont la mission était de gérer les espaces communs<sup>1</sup>.

A la fin des années 80, on peut constater l'échec du dispositif qui avait prévalu jusqu'à lors, donnant aux autorités locales une responsabilité complète pour déterminer la destination et 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 et un marché spéculatif anarchique et incontrôlable.

---

<sup>1</sup> Rapport de CNES « configuration du foncier en Algérie », 2004.

➤ **La gestion du 1990 à 2000 :**

Publiée en novembre 1990, la loi d'orientation foncière consacre 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. Une ouverture de la promotion immobilière à usage industriel a été opérée 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.

La loi d'orientation de novembre 1990 réalisait une coupure doctrinale nette avec le passé et ouvrait la voie à la libéralisation du secteur. La promotion immobilière à usage industriel et commercial a été rendue possible par le décret législatif du 1<sup>er</sup> 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 réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propre. Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale* »

En faisant de la vente aux enchères publiques, la règle qui doit régir la cession des biens du domaine privé de l'Etat, le décret exécutif du 23/11/1991 fixe les conditions et modalités d'administration et de gestion du biens du domaine privé de l'Etat et opte pour l'adoption des mécanismes de fixation des prix favorisant la recherche des prix d'équilibre.<sup>1</sup>

Le même décret du 23/11/1991 qui a instauré les conditions d'une transparence du marché stipule dans son article 10 que « *Le service des domaines fixe les mises à prix compte tenu de la valeur vénale dûment constatée des immeubles* », or il est difficile de fixer un prix sans une confrontation réelle de l'offre et de la demande. La possibilité de la cession de gré à gré existe, certes exceptionnelle et surtout soumise à autorisation du ministre des finances.

---

<sup>1</sup> Décret exécutif n° 91-454 du 23/11/1991

L'article 191 de la loi de finance pour 1992 prévoyait « un abattement sur la valeur vénale des terrains cédés aux investissements dont les activités sont reconnus prioritaires.<sup>1</sup> Le dispositif CALPI (comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements) qui a été défini par l'instruction interministérielle N° 28 du 15/05/1994 relative aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs a été instauré au niveau de chaque Wilaya.

Ce dispositif avait été institué dans le but essentiel de garantir aux investisseurs la disponibilité d'assiettes et faire en sorte, 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 loi de finances pour 1994, modifiées et complétées par l'article 148 de la loi de finance pour 1996 qui ont institué la concession de gré à gré, des terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement, la dite concession pouvant être convertie en cession dès réalisation du projet<sup>2</sup>.

Ces dispositions législatives ont, à nouveau, été modifiées et complétées par l'article 51 de la loi de finances pour 1998, qui érige en règle générale le principe des enchères publiques pour la cession et la concession des terrains domaniaux nécessaires à l'investissement.<sup>3</sup> Les transferts domaniaux opérés dans ce cadre depuis le début de l'opération (1992) ont porté, en ce qui concerne les cessions sur 364 ha d'une valeur de 418 millions de DA et en ce qui concerne les concessions sur 9344 ha, une valeur locative annuelle de 678 millions de DA a été réalisée.

Là encore, on peut relever que les prix pratiqués ne reflètent pas la valeur économique des biens transférés et ce en dépit des efforts apportés en matière d'évaluation par les services domaniaux. La mission essentielle conférée aux CALPI est de répondre à toutes les demandes d'information en matière de disponibilité de terrain 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.

---

<sup>1</sup> Loi n°91-25 de la 18/12/1991 portant loi de finances pour 1992,

<sup>2</sup> Ordonnance n° 95-27 du 30/12/ 1995 portant loi de finances pour 1996

<sup>3</sup> Loi n° 97-02 du 31/12/1997 portant loi de finances pour 1998

Il y a lieu de souligner que le dispositif CALPI a été mis en place pour une période transitoire, en attendant la constitution à terme, d'une banque de données de l'offre foncière nationale.

➤ **La gestion du 2001 à 2005 :**

Un nouveau dispositif d'accès au foncier s'appuyant sur les articles 26 et 27 de l'ordonnance 01-03 du 20 Août 2001 relative au développement de l'investissement et l'article 25, alinéa 5 du décret 01-282 du 24/09/2001 portant attribution et fonctionnement de l'ANDI an vu le jour en 2001. La mise en œuvre des nouvelles dispositions réglementaire consiste en la décentralisation de l'ANDI à travers ses guichets uniques implantés sur le territoire national et à même d'accueillir les représentants des organismes susceptibles d'offrir des terrains destinés à l'investissement.

En 2003, il a été décidé, la création de quatre sociétés de gestion des participations (SGP-ZI), et de 48 sociétés de gestion (une SGI par Wilaya), aussi, il y'a :

- L'adoption du principe de la concession dans l'attribution du foncier destiné à l'investissement
- La gestion de l'offre des assiettes foncières à travers les guichets uniques de l'ANDI mise en place à cet effet.

Le conseil des participations de l'Etat a procédé par résolution N° 05 du 21/07/2003 à la création de 04 sociétés de gestion des participations : SGP-ZI Ouest - SGP-ZI Centre - SGP-ZI Est - SGP-ZI Sud. La nouvelle organisation portant institution des SGP et SGI devrait permettre aussi bien la reconstitution d'un nouveau porte feuille foncier, issu entre autres des actifs dormants et résiduels des entreprises concernées, que la gestion de ce potentiel qui serait de nature à répondre à la demande immédiate des investisseurs.

La mise en place des nouvelles structures (SGI/SGP-ZI) semble susciter certaines préoccupations quant à l'efficacité de leur gestion ou de leur capacité à résoudre les multiples problèmes liés au foncier d'une manière générale<sup>1</sup>. En effet, le passif des anciennes organisations, avec toute sa lourdeur, constitue l'héritage de ce nouveau dispositif, dans le cadre du transfert du droit de propriété et amplifie les craintes quant à un éventuel échec de la nouvelle organisation mise en place.

De ce dispositif hérité, on relève :

- Une multitude d'intervenants
- De nombreux espaces détournés
- L'inexistence d'un système d'information sur les prix du marché et les disponibilités
- Et l'absence d'un véritable marché du foncier économique

En 2007, la loi portant création d'une Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière ANIREF a été adoptée par l'APN. Cette agence a pour mission d'établir et de réguler le marché du foncier dans une perspective de promotion de l'investissement. Nous reviendront sur cette agence dans le chapitre qui suivra.

---

<sup>1</sup> CNES rapport sur la configuration du foncier en Algérie, 2004.

Pour conclure, nous retenons que les marchés fonciers sont des marchés spécifiques, caractérisés souvent d'imperfection, de spéculation et dépendants des marchés de l'immobilier en général. Ils sont considérés plus comme des marchés de droits et ne peuvent donc pas être assimilés à des marchés des biens et services, ni analysés en tant que tels.

L'étude des facteurs de localisation industrielle a été un thème privilégié de la géographie industrielle classique. Malgré l'impossibilité fréquente d'aboutir par cette voie à un cadre explicatif global, l'analyse systématique des grands facteurs de localisation n'est pas sans intérêt.

L'attrait exercé par les grandes agglomérations et la disponibilité d'infrastructures de transport et de communication sont des facteurs incitatifs nécessaires et non suffisants à la localisation. Aussi, on peut comprendre que l'entrepreneur prenne d'avantage en compte des « petits plus » tels que la taille de la ville, la qualité de l'environnement, le cadre de vie...etc. dans son projet de localisation

Le coût d'acquisition de l'assiette foncière peut être élevé ou au contraire faible étant donné qu'il ne peut y avoir de marché unique mais différents marchés qui dépendent de la zone d'implantation cela signifie que dans les régions les plus attractives du point de vue de l'investissement, les prix seront vraisemblablement plus élevés.

## **Chapitre III**

### **Analyse des prix du foncier industriel :**

#### **Cas de quelques wilayas de l'Ouest**

**Section I** Les procédures d'accès au foncier industriel

**Section II** L'offre et la demande du foncier industriel

**Section III** Une appréciation du prix du foncier industriel sur les biens fonciers privés et publics

## **Introduction**

Pour faire une analyse sur les prix du foncier industriel nous organisons le dernier chapitre comme suit : Dans un premier temps, nous abordons les procédures d'accès au foncier industriel (public et privé), ensuite nous ferons une évaluation de l'offre et de la demande du foncier industriel dans quelques wilayas de l'ouest à savoir, Oran, Mascara, Ain Témouchent, Tlemcen, Saida et Nâama en s'appuyant sur les données des différents organismes, tels que L'ANDI, CNRC et L'ANIREF.

Enfin, nous exposons les résultats d'une enquête de terrain qui nous a permis de collecter les données réelles sur les prix du foncier industriel public et privé dans six wilayas de l'ouest de l'Algérie prises comme échantillon. Aussi, nous présenterons quelques cas de transactions effectuées en 2010, en essayant d'expliquer les variations constatées entre les prix des biens foncier publics et les biens foncier privés.

### **3-1 Procédures d'accès au foncier industriel**

#### **3-1-1 Les procédures d'accès au foncier public :**

Depuis 2008 la gestion du foncier industriel public a connu un changement notamment avec : La création de l'ANIREF. L'Agence Nationale d'intermédiation et de régulation foncière

- **Le rôle de L'ANIRF**

L'ANIREF a été créé par le décret exécutif 07-119 du 23 Avril 2007<sup>1</sup> :

C'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), placé sous l'autorité du Ministre de l'Industrie et de la Promotion des Investissements

Cette agence est représentée au niveau national par huit directions régionales.

---

<sup>1</sup> Décret exécutif n°07/119 du 23/04/2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts

**Tableau n° III -1 : Les directions régionales de L'ANIREF**

<b>Direction régionale</b>	<b>Les wilayas gérées</b>
Direction régional d'Alger	Tipaza Alger – Boumerdes – Tizi ousou
Direction régionale de Blida	Blida - Ain defla – Chlef – Bouira
Direction régionale de Tlemcen	Tlemcen –sidi bel abbés – Saida – Naama
Direction régionale de Sétif	Sétif – bordj Bou Arreridj – m'silla –Bejaia – Batna – Biskra
Direction régionale d'Annaba	Annaba- Taref – Guelma – Skikda – souk ahras –Tébessa
Direction régionale d'Oran	Oran –Ain temouchen – Mostaganem - mascara Relizane
Direction régionale de Ghardaïa	Ghardaïa – Ouargla –el oued –Illizi – Tamanrasset
Direction régionale d'Adrar	Adrar Bechar -Tindouf

Source : Notre construction d'après les données de l'ANIREF

Le rôle de l'ANIREF est la gestion pour le compte du propriétaire<sup>1</sup>, d'un porte feuille foncier et immobilier composé des actifs résiduels issus de la liquidation des entreprises publiques autonomes et non autonomes, L'ANIREF s'occupera également de la gestion des actifs excédentaires constitués de terrain non indispensables à l'activité des entreprises publiques économiques et des actifs disponible au niveau des zone industrielles, elle est aussi chargé de la régulation foncière et immobilière au moyen de l'observatoire foncier

Cette agence assure la diffusion d'une information gratuite et accessible à tous à travers la mise en place d'une banque de données de l'offre foncière et immobilière couvrant l'ensemble du territoire national.

Une convention a été signée entre l'ANIREF et la direction générale des domaines à travers laquelle la direction des domaines met à la disposition de l'ANIREF les disponibilités foncières,

<sup>1</sup> Qu'il soit public ou privé comme s'est stipulé dans les textes, bien que jusqu'à maintenant l'ANIREF ne s'occupe que des biens publics

cette dernière les met sur une banque de données à la disposition des opérateurs et les propose sur le marché.

Cette agence est dotée du statut d'établissement public industriel et commercial (EPIC) pour mener à bien son action, les pouvoirs publics ont confié en gestion à l'agence un important portefeuille foncier et immobilier. Pour ce faire l'agence a été investie ; d'une part d'une mission d'intervention au niveau du marché du foncier industriel en tant que gestionnaire des actifs et d'autres part, d'une mission de régulation et d'intermédiaire sur le marché du foncier<sup>1</sup>.

Ainsi, dans son rôle de promoteur foncier, l'agence peut engager des opérations d'aménagement et de lotissement de nouveaux espaces, fonctionnels et modernes, dédiés à l'implantation de nouvelles activités de production de biens et de service.

Ses missions consistent à :

- Gérer et promouvoir le portefeuille foncier
- assurer, pour le foncier économique public une mission d'observation
- Informer à ce titre l'instance décisionnelle locale concernée de toute donnée relative à l'offre et à la demande foncière et immobilière libre destiné à l'investissement.
- Diffuser l'information quant aux actifs immobiliers et disponibilités foncières à caractère économique et en assure la promotion auprès des investisseurs.
- mettre en place à cet effet une banque de données regroupant l'offre nationale portant sur les actifs immobiliers et assiettes foncières à caractère économique.
- Enfin élaborer des études et des notes de conjonctures sur les tendances de l'évolution du marché foncier.

Les prix de la mercuriale peuvent constituer une référence pour les mises à prix à l'occasion des concessions.

A travers L'ANIREF, il est possible d'approcher et d'estimer une large partie de l'offre globale du foncier industrielle en Algérie et de caractériser les modalités d'accès à ce foncier.

Le régime juridique du foncier destiné à l'investissement, à connaît des ajustements réguliers mais toujours dans la perspective de cadrer au mieux avec la politique de développement économique du pays dont il représente un élément central.

---

<sup>1</sup> Bulletin d'information trimestriel Aniref Voice n 01 mars 2009 p 03

C'est l'objet de l'ordonnance 08 04 du 1 septembre 2008 relative à la concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat<sup>1</sup> qui, s'inscrivant dans une stratégie de développement durable du pays ayant le souci des générations futures vise un double objectif :

- La préservation d'une composante importante du domaine national patrimoine de la nation et richesse non renouvelable
- La promotion et la protection durables de l'investissement par une régulation du marché, au moyen des biens fonciers publics.

La réalisation de ces deux objectifs est adossée à une série de nouvelles règles juridiques d'exploitation du domaine privé de l'Etat qui fonctionnent de manière complémentaire à l'intérieur de deux principes cadres :

- o La concession comme mode exclusif d'accès a un bien relevant du domaine privé de l'Etat
- o L'enchère publique comme procédure principale mais non exclusive de participation a la mise en concession.

Cela constitue une nouveauté pour les investisseurs, habitués à acquérir du foncier public en cession et à des prix « administrés », réputés inférieurs au prix du marché.

La concession représente un contrat administratif (bénéficiant de la protection de la loi par lequel l'Etat confère pour une durée relativement longue, la jouissance pérenne d'un actif foncier relevant de son domaine privé pour servir de terrains d'assiette à l'implantation d'un projet d'investissement productif.

La pérennité étant au cœur de tout projet d'investissement dont elle est partie intégrante le législateur a veillé à entourer la concession de garanties multiples et d'une stabilité réelle. Car elle a été assimilée, a tort, à un contrat aléatoire qui précariserait le statut du concessionnaire, soumis au pouvoir discrétionnaire, voire abusif, du concédant qui, de plus est l'administration.

La concession foncière encadre scrupuleusement les droits et obligations des deux parties en anticipant leurs abus respectifs. L'Etat est dans cette relation contractuelle, un partenaire et non un concurrent car il partage avec l'entrepreneur un dénominateur et un devenir commun, le développement industriel de l'Algérie.

---

<sup>1</sup> Ordonnance n°08-04 du 1/09/2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

L'investisseur concessionnaire jouit pour sa part, d'un statut stable sur le plan juridique et avantageux sur le plan financier. C'est ainsi que :

Sur le plan juridique 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, pérenne, ne peut être remis en cause, par la déchéance ou la résiliation que pour manquement dument constaté et sur décision de justice.

Au terme de la période pour laquelle la concession a été consentie à savoir 99 ans qui est la durée de vie d'une entreprise ou d'une société commerciale, les frais résultant de la redevance locative sont totalement amortis.

Le concessionnaire jouit de toutes les prérogatives du propriétaire à l'exclusion d'un seul attribut du droit de propriété qui est celui d'aliéner le bien concédé.

L'hypothèque est un privilège du seul propriétaire, le concessionnaire a aussi le pouvoir d'hypothéquer le droit réel résultant de la concession comme elle lui octroie aussi, le droit de le céder en même temps que les constructions dont il a la pleine propriété.

Le régime de concession porte à l'investisseur des économies substantielles et lui permet des arbitrages subtils dans le financement de son projet :

- ✓ Le paiement d'une redevance locative qui est la contrepartie de la jouissance du terrain concédé est financièrement moins contraignant, moins lourd que le décaissement d'un prix d'achat, souvent prohibitif en raison du caractère très spéculatif du marché foncier.
- ✓ Les charges fiscales de la concession sont moins lourdes que celles qui pèsent sur la propriété foncière.
- ✓ Le concessionnaire n'est pas, en effet redevable de la taxe foncière que seul le propriétaire doit payer.
- ✓ Les frais de la publicité foncière de la concession sont calculés sur la base du délai de réalisation du projet (sans maximum) et non de la durée de la concession (33ans, 66ans, 99ans) or ils représentent 1% de la valeur déclarée de l'immeuble dans la cession.

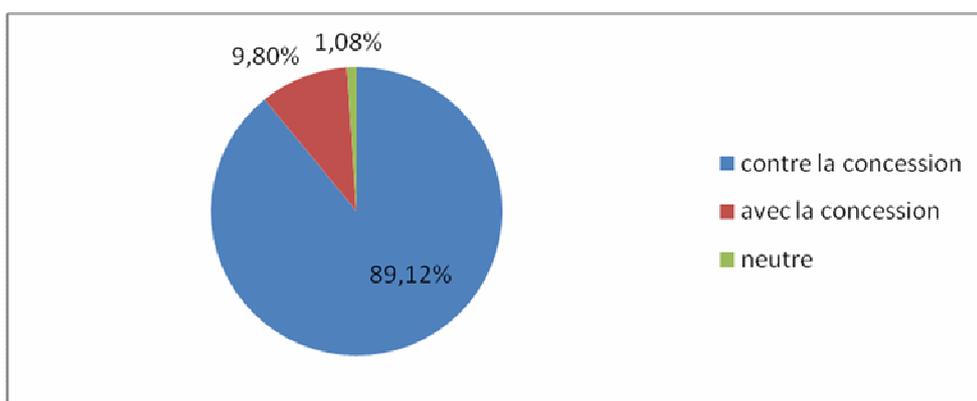
- ✓ Alors que le prix d'achat d'un terrain n'est pas considéré comme une charge déductible des bénéfices de l'entreprise, la redevance locative, assimilée à un loyer est déductible car elle représente, selon le plan comptable national et le code des impôts directs, une charge.

L'actualisation de la redevance locative, au terme d'un intervalle relativement long (stabilité sur une période de 11 ans) épargne au concessionnaire les effets pervers d'un marché très spéculatif où les prix flambent dans une logique totalement irrationnelle. Le bail commercial, régi par le code de commerce tel que modifié en 2005 auquel on peut assimiler la concession du foncier industriel et qui représente un élément de comparaison utile, bénéficie d'un régime juridique beaucoup moins favorable au locataire. C'est dire le gain pour le concessionnaire.

Enfin le concessionnaire peut mobiliser des emprunts bancaires pour financer son projet au moyen de la concession qu'il peut hypothéquer à l'instar des constructions qui lui appartiennent en toute propriété. Mais quel est la réaction des investisseurs vis-à-vis au mode de concession ?

Selon un nouveau sondage réalisé par l'Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière (ANIREF), sur un nombre de 1442 votants, 1249 des participants au sondage soit 86,6 % ont estimé que la concession est un obstacle à l'investissement contre 66 soit 4,6% qui considèrent que la concession est «plus avantageuse que la cession. Aussi, 94 des participants soit 6,5 % considèrent que la concession est une protection juridique et le reste 33 soit 2,3 % n'avaient pas d'opinion (ni pour ni contre la concession).

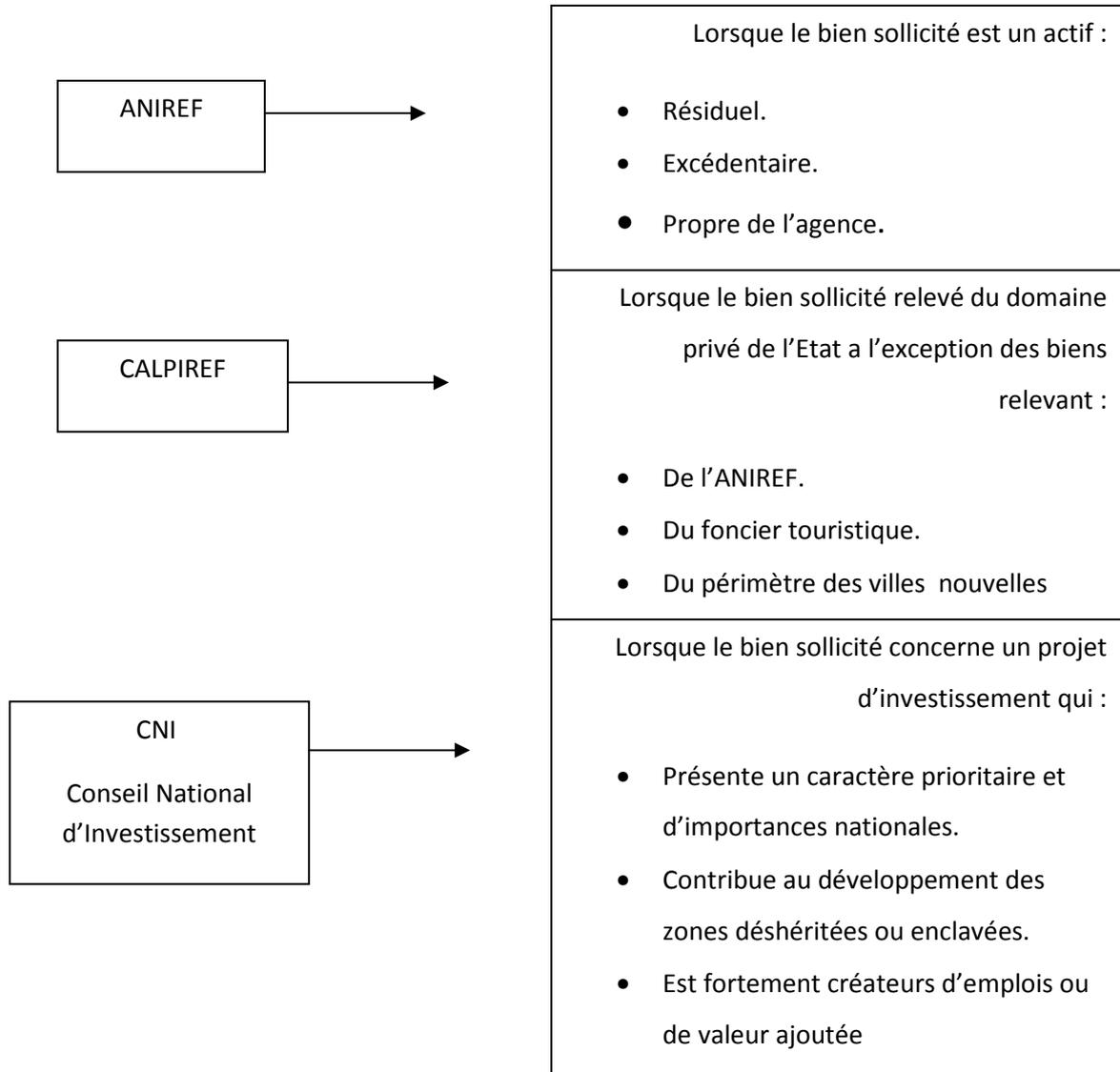
**Figure III – 1 : le mode de concession aux yeux des investisseurs**



Source : notre construction à partir des données de l'ANIREF

L'accès au foncier peut se faire selon le schéma suivant :

**Schéma : III – 2 Les possibilités d'accès au foncier par le biais de :**



Source : l'ANIREF

Pour accéder à un bien immobilier, l'investisseur doit contacter l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) ou le Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de Régulation du Foncier (CALPIREF) lorsqu'il s'agit d'un projet industriel local, et que le foncier sollicité relève du domaine privé de l'Etat et ne concerne pas le portefeuille foncier de l'ANIREF. Lorsqu'il s'agit d'un projet touristique l'investisseur doit contacter l'Agence Nationale de

Développement du Tourisme (ANDT). Toutefois, pour les projets d'intérêt national c'est le Conseil National d'Investissement (CNI) qui est compétent.

L'ANIREF gère un porte feuille très important qui a été transféré par les domaines national il contient 722 actifs excédentaires et résiduel répartis sur le territoire national dont :

- 445 actifs résiduels (EPE et EPL dissoutes) et excédentaires (EPE en activité ou privatisées).
- 277 lots situés dans les zones industrielles.

Un changement radical dans le mode d'accès au foncier public qui a induit un nouveau mode de fixation des prix d'allocation de la ressource foncière. La valeur de la mise à prix de l'actif concédé qui représente l'annuité soumise aux enchères, elle est déterminée par les services de l'administration domaniale.

Qu'elles sont les étapes d'évaluation d'un bien immobilier désigné à l'investissement ?

**- L'évaluation du bien par l'administration du domaine :**

Pour estimer le bien immobilier, les services de l'évaluation du domaine publique utilise la méthode d'estimation par comparaison qui consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu lors de la vente récente d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état, de situation, dites « références » ou points de comparaison.

Dans un lotissement, tous les lots ont entre 500 et 600m<sup>2</sup> et plusieurs d'entre eux sont vendus 2.000.000 DA ou à des prix très proche. Il peut être légitime de dire que, par comparaison avec les ventes constatées, la valeur vénale d'un lot à estimer est de 2.000.000 DA.

On pourra faire le même type de raisonnement, par exemple pour un emplacement de stationnement au sous sol d'un immeuble, à partir du moment où l'on connaît les résultats de plusieurs ventes d'emplacements ayant les mêmes caractéristiques (situation géographique et accessibilité en particulier).

L'application de cette méthode implique trois phases distinctes :

- L'individualisation de l'immeuble à évaluer.
- La recherche systématique des termes de comparaison (étude de marché).
- La transposition à l'immeuble à évaluer du prix dominant des transactions d'immeubles de même type.

Cette méthode d'évaluation fait donc appel à l'observation de l'immeuble à évaluer et à l'observation des immeubles choisis comme biens de comparaison.

Soit un bien X à évaluer

Tableau n° III - 2 : Evaluation d'un bien (méthode de comparaison)

Bien évaluer	Points de comparaison
X	A : 145 000 DA
	B : 135 000 DA
	C : 125 000 DA
	D : 105 000 DA
	E : 85 000 DA

Source : administration du domaine public

En comparant X à chacun des points de comparaison A, B, C, D, E on aboutira par exemple à la conclusion :

- qu'il doit valoir, à l'unité de mesure, moins cher que A, B et C qui sont des immeubles de meilleurs qualité/Etat/Situation.
- qu'il doit valoir plus cher ou au moins aussi cher que D et E.

On conclura à une base d'estimation comprise entre 100.000 et 115.000DA et l'expérience de l'agent évaluateur en plus d'autres informations conduiront au choix final.

Dans cet exemple, on remarquera :

- \* que la méthode exclut le choix la moyenne ou la médiane (119000 et 125000 DA), valeurs d'ailleurs toutes les deux supérieurs au résultat obtenu par l'analyse comparative.
- \* qu'elle exclut également toute utilisation de séries statistiques qui sont en fait des moyennes qui devraient donc s'appliquer a « l'immeuble moyen » lequel n'existe pas. Mais la connaissance et l'analyse des séries statistiques n'en garde pas moins un grand intérêt pour la connaissance des marchés.

- **Mise à l'enchère :**

L'ANIREF procède aux opérations de mise en concession aux enchères publiques d'actifs, après autorisation de leur mise en marché par arrêtés de Monsieur le Ministre de l'Industrie et de la Promotion des Investissements, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 09-152 et de l'article 15 du décret exécutif n° 09-153 du 02 mai 2009.

La concession a lieu par voie d'adjudication, soit aux enchères verbales, soit sur soumissions cachetées. Elle est annoncée au moins trente jour à l'avance par des affiches et des avis insérés au moins a deux reprises dans deux quotidiens nationaux et éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- La désignation précise et détaillée du lot de terrain, sa superficie, le règlement d'urbanisme applicable et la mise 0 prix de la redevance annuelle ainsi que la durée de la concession
- Le lieu de la concession.
- l'indication de la date d'adjudication aux enchères verbales ou de la date limité de dépôt des soumissions et celle a laquelle il est procédé au dépouillement de ces soumissions.
- la mise a prix, indiqué dans les affiches, est annoncée par le fonctionnaire qui préside à l'adjudication.

Les enchères sont au moins de mille dinars (1000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars et de deux mille dinars lorsqu'elle dépasse (500.000 DA). La concession aux enchères verbales n'est prononcée qu'autant que deux bougies à une minute d'intervalle se sont éteintes successivement sur une même enchère.

Si pendant la durée de ces feux il ne survient aucune enchère, l'adjudication est prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils ont été allumés. L'adjudication n'est prononcées qu'autant qu'il est porté au moins une enchère sur le montant de la mise à prix, celle-ci ne peut être abaissée séance tenante.

S'il ne se produit aucune enchère, la concession est ajournée et renvoyée à une séance dans les mêmes formes que la première.

Dans le cas ou deux ou plusieurs personnes ayant fait simultanément des enchères égales ont des droits égaux a être déclarées adjudicataires, il est ouvert de nouvelles enchères auxquelles ces personnes seront seules admises a prendre part et ci aucune enchère n'est portée, il sera procédé a

un tirage au sort entre ces mêmes personnes selon le mode fixé par le président du bureau d'adjudication .

L'offre de concession est formulée au moyen d'une soumission timbrée accompagnée d'une notice de renseignements conforme aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement.

L'offre peut être envoyée ou déposée directement au siège de la direction de Wilaya des domaines, désignée dans les placards publicitaires au plus tard le dernier jour ouvrable qui précède celui de l'opération de dépouillement, avant la fermeture des bureaux.

Si l'envoi est fait par la poste, il doit l'être par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe intérieur portant la mention : « soumission pour la concession de .....

Lot N° ..... Adjudication du ..... »

A la date indiquée sur les affiches et avis de presse.

Nous venons d'expliquer les modalités d'accès au foncier public, qu'on est-il de l'accès du foncier privé ?

### **3-1-2 Les procédures d'accès au foncier privé :**

L'acquisition du foncier industriel appartenant à des privés revêt deux formes :

- soit par l'intermédiaire d'une agence foncière.
- soit de particulier à particulier (vente réalisée par le propriétaire)

#### **✓ La vente par l'intermédiaire de l'agence immobilière :**

L'agent immobilier est toute personne physique ou morale, qui en vertu d'un mandat et moyennant une rémunération, s'engage à effectuer des prestations de services à caractère commercial en matière d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier ou dans le domaine de l'administration et de la gestion immobilière pour le compte ou au profit de propriétaire.

Les missions de l'agence immobilière consiste à :

- entreprendre auprès de clients toutes démarches en vue de la vente, de la location ou de l'échange de biens immobiliers qui lui sont confiés.

- promouvoir pour le compte de clients les biens immobiliers qui lui sont confiés.
- effectuer au nom et pour le compte de ses clients les opérations préalables et nécessaires à la conclusion des contrats.

L'activité d'agent immobilier constitue une profession réglementée au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'exercice est exclusif de toute autre activité rémunérée

D'autres intermédiaires non réglementaires existent cependant :

- **Le courtier immobilier :**

est réputé courtier immobilier toute personne qui s'engage à rechercher une personne pour la mettre en rapport avec une autre en vue d'accomplir les opérations d'achat, de vente, de location ou d'échange de biens immobiliers.

- **L'administrateur de bien :**

C'est toute personne qui s'occupe de :

- la location de locaux.
- recouvrement des loyers et des charges y afférentes.

✓ **La transaction de particulier à particulier (PAP) :**

La vente du bien se fait par le propriétaire lui-même. Il procède généralement par des annonces dans la presse pour vendre son bien en précisant la superficie et la localisation et en y joignant son numéro de téléphone.

Cet aperçu sur les modalités d'acquisition d'un bien foncier public ou privé, nous amène à apprécier dans ce qui suit, les disponibilités foncières et leur prix d'acquisition dans quelques wilayas de l'ouest.

**3- 2 l'offre et la demande du foncier industriel :**

Nous commençons par évaluer l'offre et la demande aussi bien publique que privée du foncier industriel dans les wilayas, objet d'étude à savoir Tlemcen, Ain Temouchent, Oran, Mascara, Saida et Nâama.

La population visée par notre enquête est constituée d'un ensemble de propriétaires et de nouveaux acquéreurs d'assiettes foncières opérant dans ces wilayas.

A travers le choix de ces six wilayas voisines, on a recherché la diversité géographique : le littoral (Oran, Ain Temouchent), Haut plateaux (Mascara, Saida) et le Sahara (Nâama).

L'activité industrielle dans cette zone représente 11% du total national. En termes de disponibilités, des situations différentes et contrastées sont enregistrées. En général, il est connu que dans la wilaya d'Oran l'offre est relativement limitée comparativement aux autres wilayas. On note par ailleurs plus de dynamisme en termes de transactions dans les wilayas de Tlemcen et de Aïn Temouchent. Nous présentons dans ce qui suit le potentiel attractif des wilayas, objet d'étude et leurs caractéristiques socio-économiques.

**Tableau n° III – 3 : Le potentiel attractif des wilayas, objet d'étude :**

<b>Wilaya</b>	<b>Potentialités</b>
<b>Oran</b>	Aéroport international. - Important port commercial. complexe pétrochimique (ARZEW)
<b>Tlemcen</b>	- Ressources hydriques importantes - aéroport de classe internationale - port commercial de ghazaouet
<b>Mascara</b>	la wilaya présente d'importantes opportunités d'investissement liées à l'industrie et de l'agriculture - large territoire agricole productif
<b>Ain temouchent</b>	port de pêche de bénisaf, - port de pêche de bouzedjar (récemment réalisé), hautes potentialités agricoles surtout dans le vignoble et l'olivier
<b>Saida</b>	Riche potentiel hydrique tant thermal que minéral - Une zone steppique de 120.000 ha dont 29000 ha de nappes alfatières potentiellement exploitables pour les besoins industriels et artisanaux
<b>Naama</b>	la disponibilité des matières première qui nécessitent l'implantation d'unités industrielles comme : Les sables dunaires : production de verre creux. Les dolomies : production de briques réfractaires. - Le cheptel est estimé a plus 1200.000 de têtes. Des unités industrielles peuvent être développées en aval de cette activité

**Tableau n° III - 4 : Les caractéristiques socio-économiques de chaque wilaya de l'échantillon d'étude**

	Superficie Km <sup>2</sup>	Population hab	Nombre de zones industrielles	Nombre de zones d'activité	Nombre de lots vacants
<b>Oran</b>	2121	1 611634	5	20	22
<b>Tlemcen</b>	9020	1 020943	1	10	24
<b>Mascara</b>	5135	828434	3	8	37
<b>Ain Temouchent</b>	2376	391148	1	13	58
<b>Saida</b>	5537	328030	1	1	74
<b>Naama</b>	29514	225530		3	4

**Source :** Monographies de chacune des wilayas 2010 (DPAT)

Examinant maintenant, l'offre foncière et nous commencerons par l'offre publique.

### **3-2-1 L'offre foncière :**

#### **a) L'offre foncière publique :**

Globalement le foncier national comprend la superficie du pays qui dépasse les 238 millions d'hectares qui se compose de terres sahariennes (80%), de zones de parcours (14%) et de terres agricoles (4% dont, 1,6% sont des parcs forestiers). Les terrains urbanisés ou urbanisable constituent moins de 0,5% du territoire national.

Le dispositif d'affectation d'assiettes foncières au profit de l'investissement a essentiellement reposé sur la mise en œuvre de l'instruction interministérielle N° 328 du 15 mai 1994 relative à la mise en place des comités d'assistante pour la localisation et la promotion des investissements « CALPI ». Ce dispositif prévoit notamment la localisation systématique des projets d'investissement.

Dans ce cadre, il y a lieu de rappeler qu'en matière d'offre foncière, les pouvoirs publics ont encouragé la création à travers le territoire national de zones industrielles et de zones d'activité

totalisant une superficie total de plus de 22000 Ha. L'Etat a pu mettre sur le marché, à partir de son propre porte feuille près de 100.000 hectares de terrains.

Les zones industrielles et les zones d'activités ont pu bénéficier respectivement de 15000 ha et 7500 ha. Cette offre s'ajoute à celle dégagée au profit des entreprises publiques. Malgré une politique de municipalisation des terrains et espaces accordés aux communes et aux collectivités locales qui a permis la création des réserves foncières assez importante, la surface susceptible de recevoir les investissements ne dépasse guère 0,5% du territoire national, comme nous l'avons déjà mentionné.

La situation du foncier économique a peu changé durant l'année 2011. Ce foncier est localisé, pour l'essentiel, dans les zones industrielles et dans les zones d'activités. L'étude effectuée par l'ANIREF sur 55 zones industrielles répartie sur le territoire nationale donne un éclairage du potentiel foncier national et des disponibilités vacantes.

**Tableau n° III – 5 : Disponibilités national des lots dans les zones industrielles et zones d'activités en 2009**

Type de zone	Nombre de lots créés	Nombre de lots vacants	% des lots vacants/total
Zone d'activité	29284	9247	31,6%
Zone industrielle	9513	1150	12%

Les disponibilités en portefeuille de l'ANIREF sont de 142 lots avec une superficie de 230 (ha), au niveau national<sup>1</sup>

Le tableau qui suit nous présente la disponibilité du foncier industriel dans les wilayas objet d'étude (Oran, Tlemcen, Temouchent, Mascara, Saida, Naama )

---

<sup>1</sup> Situation arrêtée le 31/12/2009

**Tableau III - 6 : Les disponibilités en foncier industrielle dans les six wilayas, objet d'étude**

<b>wilaya</b>	<b>Nombre des lots non attribués</b>	<b>Superficie globale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nouvelles zones (projetées)</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
<b>Ain Temouchent</b>	58	150 254	Aghbal Dans la commune de Tamazoura	205
<b>Mascara</b>	37	691 336	Oggaz dans la commune oggaz	98
<b>Oran</b>	22	107 966	Oued Tlelat dans la commune de Tlelat	250
<b>Saida</b>	74	180 947	El koléa Dans la commune de sidi Ahmed	100
<b>Tlemcen</b>	24	340 393	Ouled Benhamou dans la commune de Maghnia	104
<b>Nâama</b>	4	24 650	Horchaia dans la commune de Nâama	150

**Source :** notre construction a partir des données de l'ANIREF

La réalisation de 41 zones industrielles nouvelles pour une superficie globale de 9 000 hectares à travers le pays a été engagée à travers le lancement des études de faisabilité. Concernant l'emplacement de ces futures zones industrielles, les terrains qui abriteront les infrastructures ont été choisis pour leur proximité du tracé de l'autoroute Est-Ouest, de la rocade des Hauts Plateaux et des réseaux ferroviaires ou des ports. Par ailleurs, l'ANIREF s'est également concertée avec les

responsables des wilayas et les autorités locales pour identifier les meilleurs emplacements pour accueillir ces nouvelles zones industrielles.

Les wilayas de notre étude vont bénéficier d'une superficie de 907 ha soit 10% du total projeté.

**b) L'offre foncière privée :**

Pour des raisons de rétention de l'information, l'offre foncière du secteur privé n'a pu connaître le même essor que celle du domaine public de l'Etat. L'offre des terrains de statut domaniale semble alimenter tout l'espace réservé à la collecte et à la mise en produit du foncier. L'Etat est l'animateur quasi unique de l'offre foncière sur ce marché.

Les rapports des institutions spécialisées ne cessent de recommander, dans le cadre du désengagement de l'Etat, l'ouverture de ce marché aux acteurs privés. En effet, en dehors de quelques statistiques relatives à la superficie des surfaces agricoles utiles appartenant au secteur privé, au nombre d'exploitants agricoles privés qui y travaillent et à la taille moyenne de ces exploitations, les chiffres sur l'offre foncière de nature (industrie, tourisme...) sont quasi-inexistantes.

La généralisation de l'immatriculation et de la publication des actes notariés est censée constituer un préalable à l'émergence de la notion d'offre foncière privée clairement établie. Cependant, la situation du cadastre en Algérie, instrument indispensable à l'institution de cette offre privée, demeure relativement peu développée en plus du fait que les transactions foncières privées se font très souvent sous seing privé et évitent la publicité.

Pour corriger cet état de fait, la loi d'orientation foncière prévoit des mesures transitoires : « la commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire, ainsi qu'à l'identification de leurs propriétaires, possesseurs ou occupants ».

La situation du foncier économique a peu changé durant l'année 2011. Ce foncier est localisé, pour l'essentiel, dans les zones industrielles et dans les zones d'activités.

Qu'en est-il de la demande de ce foncier industriel ?

**3-2-2 La demande au foncier industriel :**

L'investissement industriel constitue un des déterminants de la demande en foncier économique. Le contexte économique peut constituer un des indicateurs du climat de l'investissement et, par conséquent, du marché du foncier.

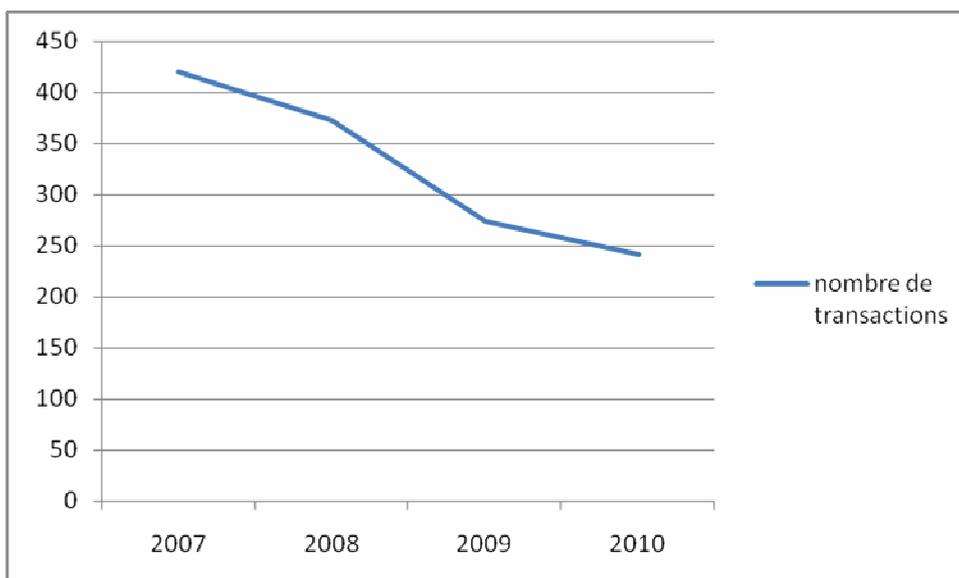
L'évolution des transactions du foncier économique, mesurées en termes de nombre de biens échangés est décroissante et le tableau suivant nous en dit plus.

**Tableau n° III – 7 Les transactions sur le foncier industriel en Algérie**

Année	Nombre de transactions	Référence à l'année précédente
2007	420	
2008	373	- 47
2009	274	- 99
2010	241	- 33

**Source :** notre construction à partir des données de CNRC

**Graphe III - 2 : décroissance du nombre de transaction sur le foncier industriel en Algérie**



Cette décroissance du nombre des transactions peut s'expliquer en outre par la non-matérialisation de la transaction dans la mesure où une grande part des transactions immobilières privées se fait dans l'informel.

Cette situation a eu pour résultat une augmentation des prix, qui s'est manifesté surtout après 2008. Ainsi, on peut supposer que la rareté du foncier au regard des besoins et de la demande influe de manière directe sur les prix.

Cette hausse des prix trouve par ailleurs, son explication dans le gel de l'attribution du foncier public destiné à l'investissement entre 2008 et 2009 suites aux directives des pouvoirs publics.

La prépondérance du foncier public et privé apparaît à travers la répartition des transactions effectuées en 2010 où il apparaît que sur les 241 opérations enregistrées, 113 ont été réalisées par des particuliers contre 104 réalisées par l'ANIREF et 24 par les agences foncières.

**Tableau n° III – 8 La répartition des transactions sur le foncier industriel en 2010**

Opérateurs	Nombre de transactions	Part en %
L'ANIREF	104	43%
Les agences foncières	24	10%
Les particuliers	113	47%
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>100%</b>

Source : notre construction à partir des données du DOMAINE et l'ANIREF

Les besoins en foncier économique sont importants et deux indicateurs permettent de s'en rendre compte:

▪ **Le nombre d'immatriculation au niveau CNRC :**

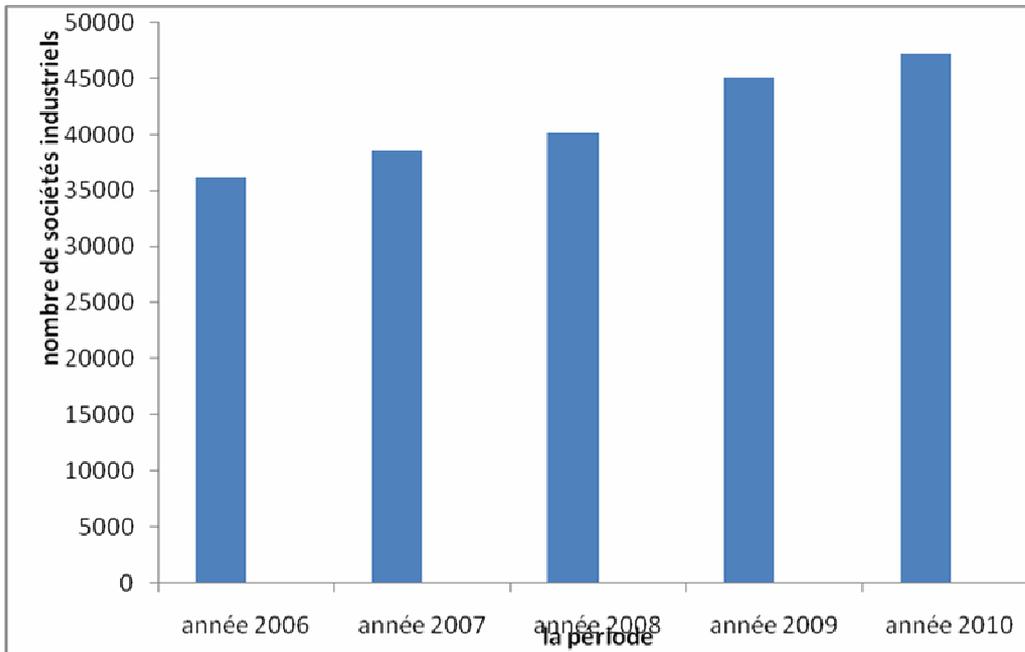
Les créations d'entreprises du secteur industriel peuvent se traduire, à terme, en demande en foncier, quand il s'agit de création de nouvelles capacités de production. Nous avons les données sur les immatriculations au CNRC du secteur industriel de 2006 à 2010.

**Tableau n° III – 9 : Evolution des immatriculations d'entreprises industrielles**

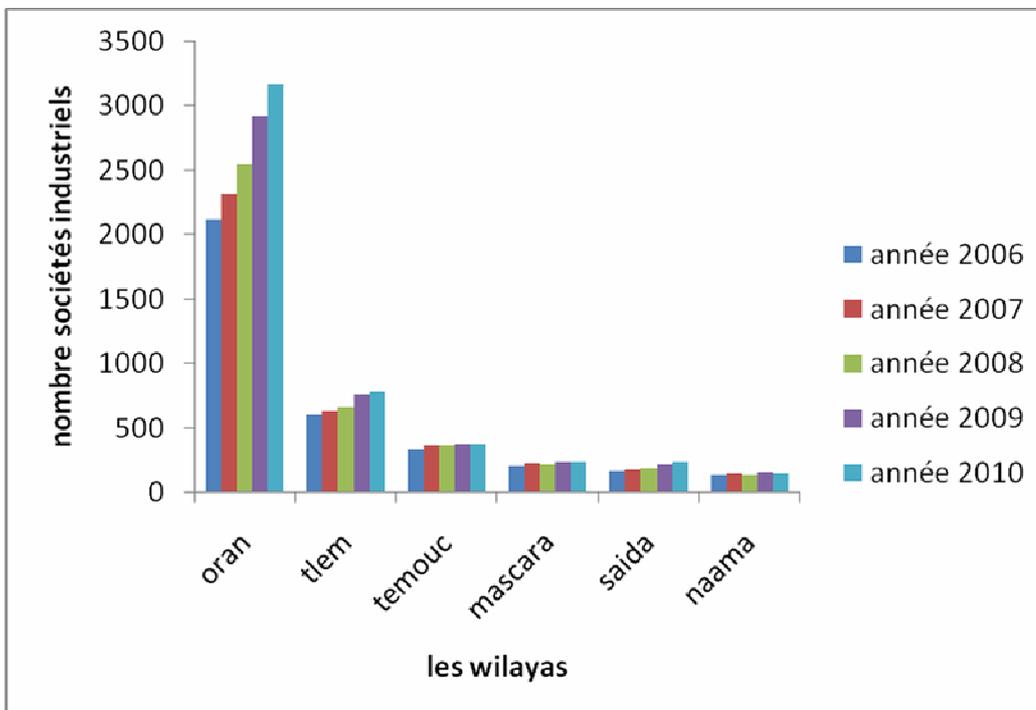
Année Zone	Nombre					variation 2006 -2010	Evolution annuelle
	2006	2007	2008	2009	2010		
<i>Territoire national</i>	<b>36157</b>	<b>38569</b>	<b>40228</b>	<b>45101</b>	<b>47309</b>	<b>11152</b>	<b>2788</b>
<b>Oran</b>	2124	2325	2549	2924	3177	1053	263
<b>Tlemcen</b>	607	639	661	762	787	180	45
<b>Mascara</b>	339	364	369	380	372	33	8
<b>Saida</b>	213	228	220	239	240	27	7
<b>Temouchent</b>	171	181	193	218	236	65	16
<b>Nâama</b>	140	147	143	155	153	13	3
<b>Total région</b>	3594 (9,94%)	3884 (10,07%)	4135 (10,27%)	4678 (10,4%)	4965 (10,5%)	1371 (12,2%)	342 (≈13%)

Source : notre construction d'après les données du CNRC

**GRAPHE III -3 : Evolution du nombre d'entreprises industrielles au niveau national**



**Graphe III- 4: Evolution du nombre d'entreprises industrielles de la zone Ouest**



Des données ci-dessus, nous pouvons relever les remarques suivantes :

- ✓ Une dynamique régionale de création d'entreprises industrielles qui constitue un peu plus de 10% des créations enregistrées annuellement de 2006 à 2010.

- ✓ Une dynamique de création d'entreprises industrielles particulièrement forte à Oran par rapport aux autres wilayas
- ✓ Une faiblesse des créations d'entreprises industrielles dans la wilaya de Nâama.
- ✓ chaque année notre région d'étude enregistre 342 nouvelles sociétés industrielles soit 13% du total au niveau national.

▪ **Le nombre de projets industriels enregistrés au niveau de l'ANDI**

Les intentions d'investissement recensées auprès de l'agence nationale de développement de l'investissement peuvent également constituer un autre indicateur de la demande du foncier économique. L'évolution du nombre de projet industriels inscrits au cours des dernières années montre une tendance haussière :

- en 2007 : 1235 projets inscrits
- en 2008 : 1818 projets inscrits
- en 2009 : 2119 projets inscrits

Le rapprochement entre les données sur les disponibilités du foncier économique en zones d'activité et en zones industrielles et le mouvement de création d'entreprises industrielles, fait ressortir une situation globalement excédentaire, avec cependant des déficits dans certaines wilayas du nord.

**3 - 3 Une appréciation du prix du foncier industriel sur les biens fonciers privés et publics :**

S'agissant des biens fonciers publics, c'est L'ANIREF et les conservations foncières des wilayas qui nous ont fournis les informations nécessaires pour analyser les prix des concessions.

Quant aux biens privés cédés, la tâche était plus compliquée car il s'est avéré difficile d'obtenir des informations exactes sur les prix réels du bien foncier vendu. Pour contourner cette difficulté, nous nous sommes rapprochés directement des propriétaires dont le bien a été cédé au niveau des zones industriels et des zones d'activités. Par ailleurs, certains notaires que nous avons contacté nous ont fournis les prix réels déclarés mors de la transaction immobilière.

La collecte des informations, nous a pris presque une année (onze mois) et nous commencerons par présenter les informations se rapportant à quelques opérations de concessions sur les biens publics réalisées par l'ANIREF et les services des domaines

### 3-3-1 Quelques exemples de transaction sur les biens fonciers privés et publics :

#### A) Les opérations de concessions sur les biens fonciers publics :

Le démarrage des opérations de mise en concession par voie d'enchères publiques des biens fonciers et immobiliers relevant du domaine privé de l'état constitue un élément important dans la conjoncture du marché du foncier économique. Avec ces opérations, on assiste à l'émergence d'un nouveau marché.

En contrepartie de la concession, l'investisseur doit verser, un loyer, dénommé redevance locative. Comment est déterminé le montant de cette redevance?

Dans la procédure de l'enchère publique, le montant de la redevance locative résulte de l'adjudication, à partir d'une mise à prix, représentant 5% (1/20) de la valeur du bien. Le montant prévu dans l'acte de concession reste stable sur une durée de 11 années. A l'issue de cette période, il est actualisé sur la base du prix du marché du foncier

A propos de la fourchette des prix de concession du foncier industriel, L'ANIREF fait savoir que la moyenne nationale du prix est de 400 DA/m<sup>2</sup>, tout en précisant que le prix des actifs varie d'une région à une autre. A titre d'exemple, le prix est plus de 1.700 DA/m<sup>2</sup> dans la wilaya d'Alger contre seulement 50 DA/m<sup>2</sup> à Laghouat.

L'organisation des opérations offre tous les attributs d'un marché. La communication sur les opérations permet aux investisseurs potentiels d'être informés sur l'offre proposée. Près de 61 opérations ont été organisées dans 29 wilayas. L'Agence a mis en concession 200 actifs et concédé 138.

Le tableau qui suit nous présente les actifs mis en concession en 2010 dans les six wilayas concernées par l'étude avec leur superficie, les mises à prix et les annuités, ainsi que le nombre de demandeurs de foncier à travers les cahiers de charges.

**Tableau n° III - 10 : Informations sur les actifs mis en concession par l'ANIREF en 2010**

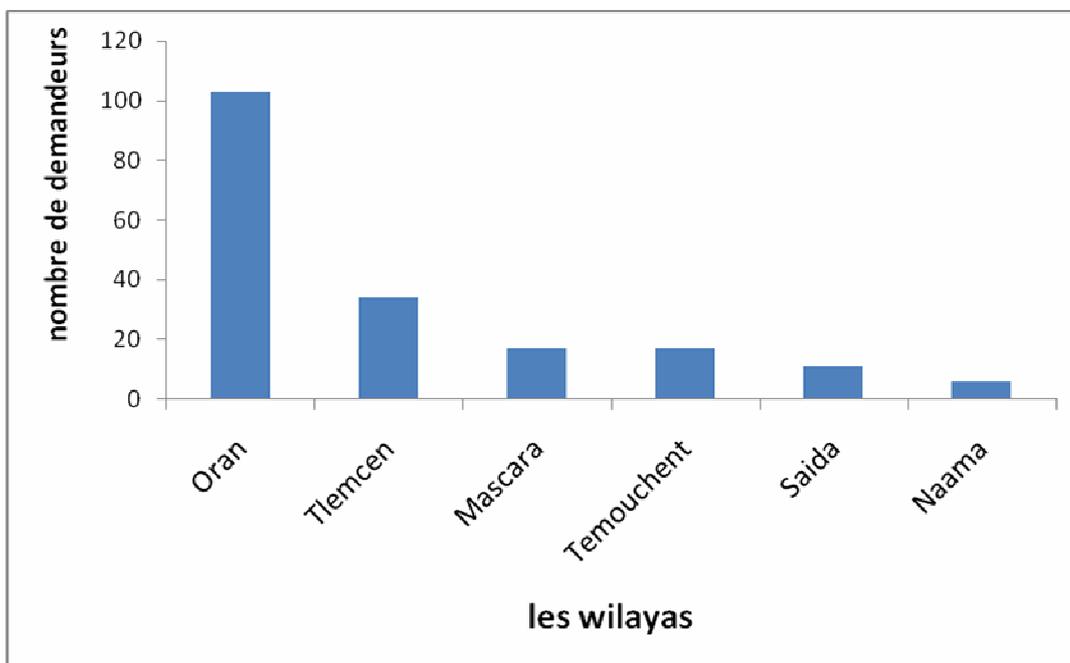
Wilaya	Nombre d'actifs proposés	Superficie en M2	Nombre de cahiers des charges	Mise à prix DA/M2	Annuité DA/M2
Oran	3	54710	103	284	807
Saida	2	21768	11	91	115
Ain Temouchent	6	31465	17	464	476
Tlemcen	4	5337	34	358	637
mascara	2	76659	17	206	588
Naama	3	23917	6	260	262

Source : Notre construction d'après les données de l'ANIREF et les services des domaines

On peut affirmer que les actifs mis en concession sont en général de qualité homogène. Ils sont localisés dans des zones industrielles ou des zones d'activités, donc affectés en principe à des activités industrielles.

On note que la wilaya d'Oran se distingue par la forte pression sur l'offre publique. En effet, pour 3 actifs proposés, on enregistre 103 cahiers de charges déposés, soit une pression de l'ordre de 34 (la demande vaut 34 fois l'offre).

**Graphe III - 5 La demande du foncier industriel public dans la zone d'étude en 2010**

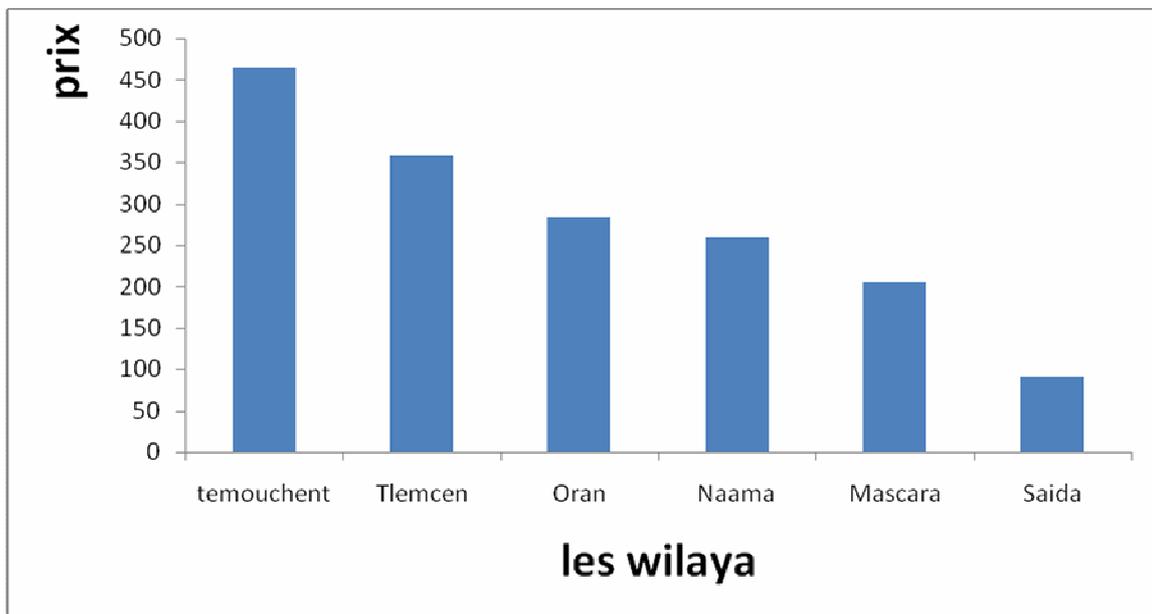


**Tableau n° III - 11 : Rapport annuité / mise à prix :**

Wilaya	Annuité (DA/M2)	Mise à prix (DA/M2)	Rapport moyen annuité / mis à prix
Oran	807	284	2,84
Saïda	115	91	1,26
Ain Témouchent	476	464	1,03
Mascara	588	206	2,85
Naama	262	260	1,01
Tlemcen	637	358	1,78

La valeur de la mise à prix de l'actif concédé représente l'annuité soumise aux enchères. Elle est déterminée par les services de l'administration domaniale. La mise à prix d'un actif donné est égale au vingtième, soit 5% de sa valeur vénale<sup>1</sup>. On relève que le rapport annuité / mise à prix varie d'une wilaya à une autre, avec un maximum de 2,85 (Oran) et un minimum de 1,01 (Nâama). Les écarts reflètent le niveau de la mise à prix et la pression exercée localement sur l'offre.

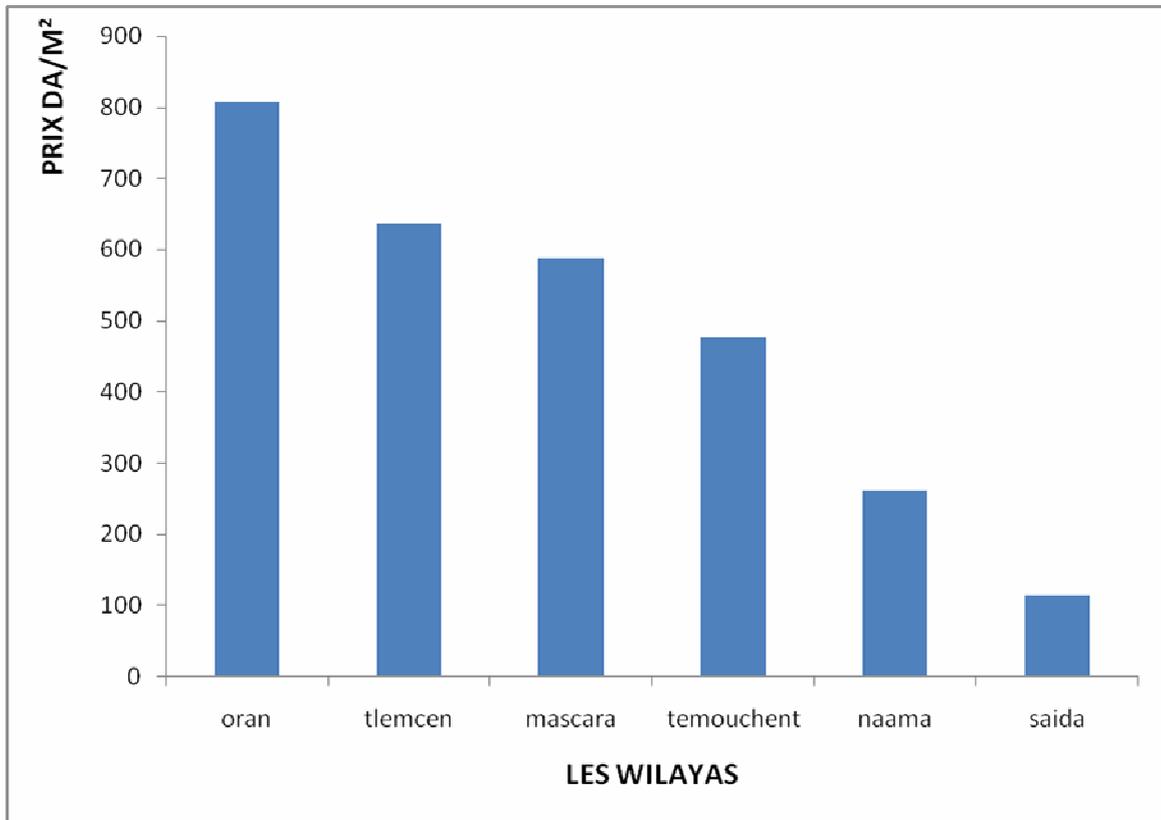
Graphes III - 6 Les mises a prix des actifs mis en concession



On remarque que les mises à prix proposées par les services des domaines publics sont très élevées dans la wilaya d'Ain temouchent et aussi à Tlemcen. Ce constat, s'explique par la faible demande de la part des investisseurs dans ces wilayas (seulement 17 à Ain Temouchent et 34 à Tlemcen)

<sup>1</sup> Pour un bien immobilier, désigne la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché à un instant donné

Graphe III -7 Les annuités des actifs mis en concession



La valeur de l'annuité d'adjudication assure à l'adjudicataire la levée de l'enchère. Les annuités, c'est-à-dire les prix avec lesquels les concessions ont été octroyées, résultent des enchères, donc de la confrontation de l'offre et de la demande. Les écarts observés entre mise à prix et annuités rendent compte de la qualité des actifs et des pressions qui s'exercent sur leur demande lors des enchères.

Des données exposées plus haut, nous pouvons tirer les conclusions suivantes :

- ✓ Une forte pression de la demande sur l'offre dans la wilaya d'Oran, confirmant le caractère atypique de cette zone. Des niveaux modérés dans les autres wilayas En effet, La wilaya d'Oran enregistre une forte demande du foncier industriel (103 cahiers de charges déposées) et les annuités atteignant presque 3 fois la mise à prix.
- ✓ De fortes mises à prix dans les wilayas d'Ain temouchent et de Tlemcen.
- ✓ Les annuités dans les wilayas à fort potentiel économique sont relativement plus élevées que dans les autres wilayas.
- ✓ Les rapports annuités/mises à prix sont généralement élevés mais variables selon les wilayas.
- ✓ Le paramètre de la localisation géographique semble être un facteur déterminant de la différenciation des prix.
- ✓ Les frais d'acte de concession, sont excessivement chers d'après un bénéficiaire que nous avons interviewé.
- ✓ Concernant la procédure des enchères publiques, souvent décriée par les investisseurs qui estiment qu'elle favorise les puissances de l'argent, par contre l'ANIREF croit qu'elle vise à faciliter l'émergence d'un marché transparent, sécurisant pour l'investisseur.

Les réserves foncières publiques à vocation industrielle, étant mal aménagées, ceci pousse les investisseurs vers les biens fonciers privés, même s'ils sont beaucoup à priori plus chers, alors Qu'en est-il des transactions privées ?

#### **B) les transactions sur Les biens privés (la vente normale) :**

Tout d'abord, nous tenons à noter que les zones industrielles et zone d'activité se caractérisent en général par le manque d'équipements et d'infrastructures de base sur le site, la dégradation de la voie, l'encombrement, la faiblesse de l'éclairage public, le manque d'espaces verts, problèmes de transport en commun, squat des trottoirs des différentes voies, espaces délaissés, manque de propreté, manque de panneaux signalétiques ou de schéma organisationnel de la zone, permettant un repérage aux visiteurs, absence de services administratifs. Par ailleurs, certaines zones implantées dans les communes pauvres, sont restées pratiquement vides.

Les transactions concernant le foncier industriel déclaré sont peu nombreuses comme nous l'avons déjà mentionné, cependant, nous allons essayer d'analyser deux transactions sur des biens dans chacune des wilayas concernées.

Les informations recueillies auprès des conservations foncières, des agences immobilières, et aussi auprès des investisseurs avec qui nous nous sommes entretenus, concernent des actifs mis en vente et localisés dans des zones industrielles et d'activités en vue d'une activité industrielle.

➤ **La wilaya d'Oran :**

Suite à notre enquête auprès des entrepreneurs et des propriétaires de la wilaya d'Oran on a relevé la forte demande sur les zones industrielles Es-Senia malgré la disponibilité de lots à usage industriel dans d'autres communes environnantes telles que Boufatis, Misserghine et Sidi Chami. Ces lots sont cédés à des prix très attractifs, par exemple :

- à Sidi Chami les lots sont cédés à 3.500 DA/m<sup>2</sup>
- à Boufatis les lots sont cédés à 3000 DA/m<sup>2</sup>
- à Meserghine les lots sont cédés à 1.500 DA/ m<sup>2</sup>

Cependant, pour avoir une bonne appréciation des prix de ces biens fonciers, nous sommes intéressés à des lots biens localisés. On note que la différence entre le prix du m<sup>2</sup> d'un terrain nu et d'un terrain bâti est de 11.000 DA, ce qui représente une hausse de 61% du prix du m<sup>2</sup> bâti par rapport au m<sup>2</sup> nu.

➤ **la wilaya de Saida :**

Pour cette wilaya, nous avons pu avoir les données sur deux terrains bâtis dont le prix du m<sup>2</sup> fluctue entre 5.000 et 6.000 DA. Nous estimons ces prix relativement élevés, étant donné la disponibilité des terrains (74 lots non attribués) et l'insuffisance de la demande sur le foncier industriel. En effet, entre 2006 et 2010, seulement 25 entreprises industrielles ont vu le jour dans cette wilaya.

➤ **La wilaya de Tlemcen :**

Pour la wilaya de Tlemcen on a trouvé qu'il existe des lots non attribués. Près du périphérique de la wilaya, certains lots sont toujours vacants. On relève une quarantaine de lots dans la zone d'activité de Ghazaouet et aussi une dizaine de lots dans la zone d'activité de Remchi. Un terrain nu dans la zone d'activité de Ghazaouet est cédé à seulement 1.500 DA / m<sup>2</sup>. Cependant la demande reste concentrée sur le chef lieu de la wilaya, malgré le manque d'équipements et d'infrastructures de base sur le site. Aussi, les transactions étudiées concerneront des lots situés dans la ZI de Tlemcen.

➤ **La wilaya d'Ain Temouchent :**

La wilaya d'Ain Temouchent connaît une forte demande sur le foncier et en général une grande dynamique des transactions immobilières. Les agences immobilières de la wilaya sont débordées par le grand nombre de visiteurs.

➤ **La wilaya de Naama :**

Il n'y a pas des transactions significatives enregistrées dans la wilaya de Nâama pendant cette période d'étude, malgré la disponibilité des lots et terrains vacants surtout dans la zone d'activité de Ain Sefra.

➤ **La wilaya de Mascara :**

Il existe des terrains malheureusement inexploités où peut s'établir des entreprises industrielles surtout dans l'Agro-alimentaire étant donné la vocation agricole de la wilaya.

Le tableau ci-dessus nous présente les lots choisis dans chacune des wilayas afin d'en étudier les prix

**Tableau n° III – 12 : Les actifs industriels vendus dans chaque wilaya**

<b>wilaya</b>	<b>La localisation</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>le prix (DA/M2)</b>	<b>Le prix moyen DA/m<sup>2</sup></b>
<b>Oran</b>	Local ZI Es-Senia	10.000	18.000	<b>28.500</b>
	Terrain bâti Z.I Es-Senia	1400	39.000	
<b>Saida</b>	usine à la Z.I Ain El Hdjar	384	5.208	<b>5.649</b>
	Usine à la Z.I de Saida	903	6.090	
<b>Tlemcen</b>	Locale ZA de Tlemcen	680	12.500	<b>13.750</b>
	Usine à la Z.I de Tlemcen		15.000	
<b>Ain temouchent</b>	Local industriel à Ain Temouchent	1100	10.000	<b>11.000</b>
	Usine à la Z.I d'El Maleh	1.300	12.000	
<b>Mascara</b>	Locale industriel à Mascara	1.100	12.000	<b>13.550</b>
	Usine dans la Z.I de Mascara	850	14.000	
<b>Naama</b>	Terrain nu Z.A Naama	2500	1.200	<b>1.050</b>
	Terrain nu Z.A Ain sefra	1995	900	

Source : D'après notre enquête

De notre enquête de terrain, nous pouvons faire le constat suivant :

- ✓ Certains terrains ont été détournés de l'activité initiale pour laquelle ils ont été acquis. Souvent ils se transforment en Hangar à louer..
- ✓ Le paramètre de la localisation géographique semble être un facteur déterminant de la différenciation des prix, la demande étant très forte sur les communes chef lieux.
- ✓ Les entrepreneurs refusent acquérir des terrains qui leurs sont proposés à l'extérieur de grandes villes, surtout dans les wilayas d'Oran, de Tlemcen et de Ain Temouchent. L'état de l'aménagement physique des autres zones décourage les investisseurs de s'y installer (la plupart de ces ZAC ne sont pas achevées).

- ✓ Beaucoup des terrains sont restés inoccupés,
- ✓ Les investisseurs concentrent leurs projets dans des zones déjà saturées ce qui alimente la flambée des prix dans ces espaces.

Par ailleurs, l'examen du statut juridique des bénéficiaires des opérations de concession réalisées par l'ANIREF ou les agences foncières et des transactions immobilières effectuées par des particuliers au cours de l'année 2010 a permis de mettre en évidence :

- Prépondérance des statuts de SARL, EURL et SNC qui concernent **65%** des bénéficiaires,
- Et Une part relativement significative du statut de « personne physique » avec **33%** des bénéficiaires.

Cette structure est comparable à celle observée durant les périodes précédentes. Elle révèle le profil des investisseurs et la dynamique de l'investissement en Algérie. L'investissement industriel semble porté par des PME à la recherche d'expansion par accroissement de capacités ou de diversification. Les nouveaux entrants constitués de personnes physiques porteurs de projets industriels, constituent un autre trait de la dynamique d'investissement.

En réponse à notre question sur le pourquoi du refus d'investir dans les autres zones c'est-à-dire des zones éloignées des chefs lieux des wilayas, une centaine d'investisseurs ont justifié leur refus par l'inexistence d'aménagement dans ces zones, que ce soit en termes d'immobilier ou de moyens de transport ou même de routes.

### **3-3-2 Comparaison entre les prix des biens publics et les biens privés :**

Pour effectuer la comparaison entre les prix moyen du foncier public et le foncier privée, On va tout d'abord procéder à la transformation des prix de l'annuité se rapportant aux biens publics en prix vénal : Prix vénal = l'annuité \* 20

**Tableau III - 13 Prix vénal des concessions réalisées dans ces wilayas**

wilaya	Prix vénal = l'annuité * 20
<b>Oran</b>	807 * 20 = 16.000
<b>Tlemcen</b>	637 * 20 = 12.740
<b>Mascara</b>	576 * 20 = 9.520
<b>Ain Temouchent</b>	576 * 20 = 9.520
<b>Saida</b>	115 * 20 = 2.300
<b>Naama</b>	262 * 20 = 5.240

Source : Nos calculs

Ensuite, nous procédons à la comparaison des prix, où les résultats apparaissent dans le tableau ci-dessous :

**Tableau n° III – 14 : comparaison entre les prix des biens publics et bien privé**

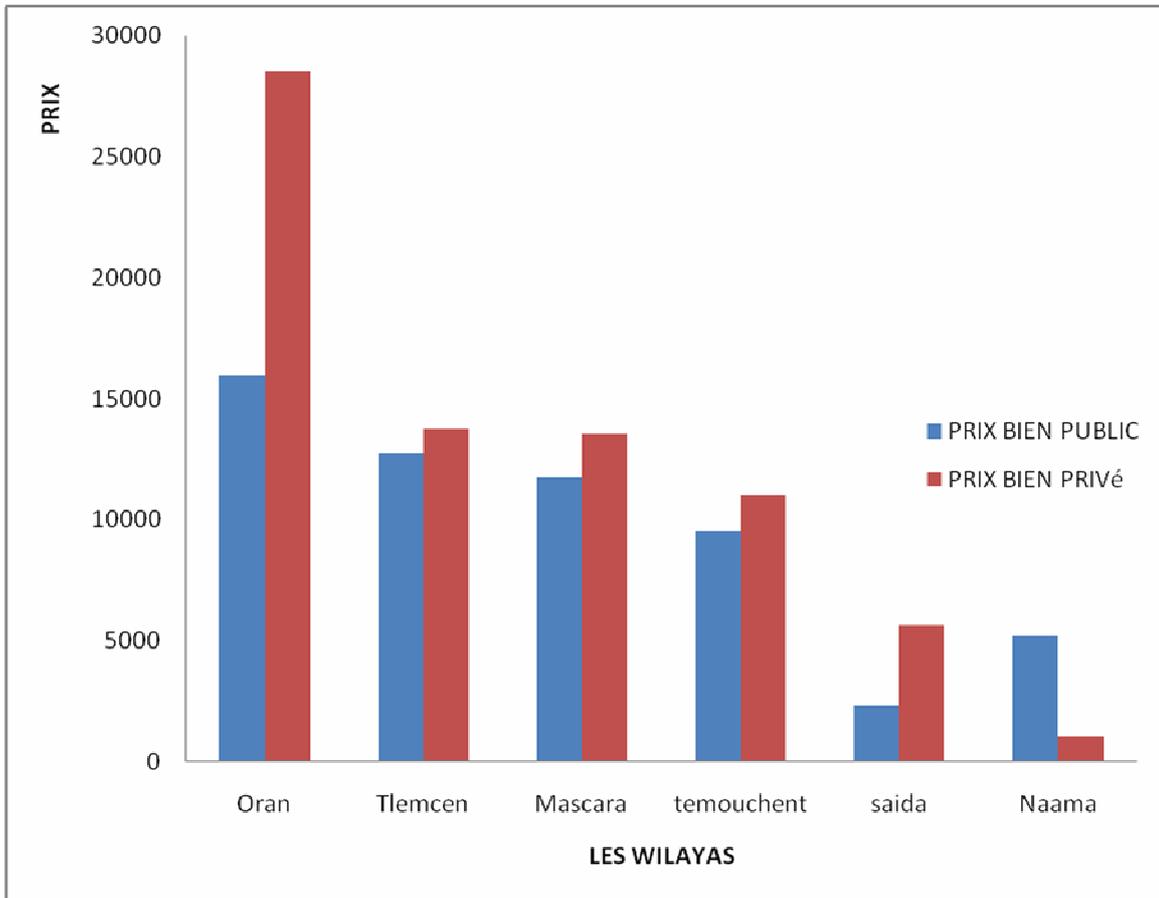
wilaya	Prix réel (bien public) = annuité * 20	Biens privés	La comparaison	Différence en %
<b>Oran</b>	16.000	28.500	Le prix du bien privé est très élevé de 12.500	78%
<b>Tlemcen</b>	12.740	13.750	Le prix du bien privé est élevé de 1.010 DA	8%
<b>Ain Temouchent</b>	9.520	11.000	Le prix du bien privé est élevé de 1.480 DA	15.5%
<b>Mascara</b>	11.760	13.550	Le prix du bien privé est élevé de 1.790 DA	15.2%
<b>Saida</b>	2.300	5.649	Le prix du bien privé est élevé de 3.349 DA	145%
<b>Nâama</b>	5.240	1.050	Le prix du bien public est élevé de 4.190	**

Source : Nos calculs

\*\* le différence en % n'est pas calculée car en réalité les biens ne sont pas comparables (voir explication plus bas)

Le graphique suivant nous permet de mieux visualiser ces différences de prix entre des biens cédés par le secteur public et les biens cédés entre particuliers.

**Figure III -8 : Comparaison entre prix du bien public et privé**



En général, les prix moyens des biens fonciers et immobiliers privés sont plus élevés que ceux des biens publics. Cette différence fluctue entre 1.000 DA et 3500 DA, à l'exception d'Oran où cet écart est évalué à 12500 DA. Concernant la wilaya de Naama on ne peut pas faire la comparaison à cause de manque d'hétérogénéité (bien public lot bâti, bien privé terrain nu), mais cette wilaya ne connaît pas une forte demande sur le foncier industriel.

En termes de proportion, l'écart le plus significatif entre prix publics et prix privés est enregistré dans la wilaya de Saida soit 145% suivie par la wilaya d'Oran avec 78%.

La wilaya d'Oran qui se caractérise par une certaine dynamique de création d'entreprises industrielles, donc une assez forte demande justifie cette différence entre prix du bien public et prix du bien privé, ce qui n'est pas le cas pour la wilaya de Saida et il faut chercher les causes ailleurs.

La gestion du foncier industriel en Algérie a connu une série de réformes et de promulgation de textes législatifs que ce soit en ce qui concerne le mode d'accès ou l'organisation de l'activité industrielle

La gestion du foncier qu'il soit public ou privé, destiné à l'industrie, au tourisme, à l'agriculture, aux infrastructures ...) souffre d'un passé chargé de préjugés et traîne un lourd héritage qu'il n'est pas facile d'assainir.

Par ailleurs, concernant les zones industrielles, leur gestion peut être qualifiée de déficiente. Ces zones sont régies par un grand nombre de textes qui multiplie les intervenants sans pouvoir de décision réel.

Aussi, le foncier reste otage de la multitude d'organismes et institutions qui se sont surajoutés au fil du temps, pour gérer ce patrimoine du foncier industriel compliquant par la même occasion l'accès aux investisseurs potentiels. Un autre constat peut être fait : certaines zones industrielles et d'activités, bien que viabilisées, ne sont pas totalement occupées malgré les attributions de terrains, ce qui dénote d'éventuelles pratiques spéculatives.

Malgré la rareté des assiettes foncières décriées par les investisseurs, un paradoxe est constaté car on compte plus de 11.000 lots de terrains à l'échelle nationale destinée à l'activité industrielle qui cherchent preneurs.

# **Conclusion générale**

### **Conclusion générale :**

L'objectif de cette étude est de contribuer à la compréhension du fonctionnement du marché foncier et des modalités d'accès surtout au foncier industriel.

De l'exposé des théories qui sous-tendent cette notion de foncier et des caractéristiques du fonctionnement des marchés immobiliers en général et surtout des déterminants des prix sur ces marchés, nous avons déduit que les prix du foncier sont en fait le résultat de multiples facteurs tant économiques, sociaux qu'institutionnels.

On retient concernant le marché du foncier industriel en Algérie que :

- Le fonctionnement de ce marché est le produit de nombreux arbitrages politiques mis en œuvre à travers les différents outils de l'action publique : urbanisme réglementaires, politiques urbaines locales, fiscalité foncière.. etc.
- Ce marché souffre de dysfonctionnement révélé par un déséquilibre réel entre l'offre et la demande en foncier. Dans les grandes agglomérations chef-lieu de wilaya c'est la saturation et en dehors c'est l'insuffisance de la demande notamment dans les régions du Sud du pays.
- Les prix du foncier industriel (bâti ou terrain nu) fluctuent en fonction de la situation géographique et des facteurs classiques d'attractivité (disponibilité des infrastructures de transport (routes, aéroports), administrations, infrastructures socio-économiques ...etc.
- Le prix est aussi fonction de la « rente foncière » qui varie selon la localisation, l'environnement, le type d'occupation du terrain et la pression de la demande. C'est la valeur d'usage du terrain qui en oriente le prix.
- La procédure de concessions des biens fonciers industriels par la vente aux enchères publiques est contestable. En effet, ces biens destinés à des investissements industriels, seront ouverts à la concurrence. Par conséquent, des soumissionnaires de tout bord peuvent postuler à l'achat de ces biens aussi bien, des chefs d'entreprises que des porteurs de projets. Dans cette situation, L'Etat va-t-il accorder le terrain au plus offrant, au meilleur projet ou au projet qui sera tourné vers l'exportation ? la règle adoptée est celle

du plus offrant et ce n'est pas toujours les investisseurs qui offriront le plus car ils ne peuvent placer tout leur capital dans l'assiette foncière.

➤ Des comportements spéculatifs sont observés. En effet, la croissance incessante du marché incite des propriétaires à conserver leur bien, tant que ceux-ci continuent de gagner de la valeur et à vouloir les vendre à un niveau de prix souvent déconnecté de sa qualité réelle. Parallèlement, les acheteurs (investisseurs) persuadés que la hausse va se poursuivre, cherchent à accéder rapidement à ces biens et accentue la pression sur la demande. On assiste donc à un phénomène d'auto-entretien de la hausse des prix.

En conclusion, alors que le coût du foncier ne dépasse pas 10% du coût de l'investissement global dans les autres pays méditerranéens (Maroc, Tunisie...), en Algérie ce coût est au moins de 30%. L'investisseur a besoin de sommes colossales uniquement pour acquérir un foncier, avant même de commencer son projet.

Nous sommes donc, en présence d'un marché peu transparent et hautement spéculatif. Les conditions de réalisation de l'offre et de la demande mènent à des prix irrationnels qui découragent l'investisseur. Ces prix se forment sur la base d'une demande dont la nature et le comportement en appelle à une réforme profonde des règles régissant ce marché.

Les pouvoirs publics doivent s'appuyer sur des stratégies foncières devant permettre de réguler la spéculation foncière et de répondre aux besoins croissants des investisseurs tout en préservant les ressources foncières et naturelles.

Pour finir ce travail de recherche et à la lumière de notre enquête de terrain, nous proposons qu'il y ait :

✓ Des opérations d'assainissement du foncier industriel pour exclure les "faux investisseurs" qui ont bénéficié d'assiettes sans concrétiser leurs projets.

✓ Des efforts pour encourager davantage les porteurs de projet à s'installer dans les régions de l'intérieur du pays en leur proposant notamment des avantages tels que des abattements sur les prix du foncier industriel et l'exonération d'impôts.

- ✓ Des opérations d'aménagement pour améliorer l'attractivité de certaines zones et pourquoi pas les étendre ou en créer d'autres comme c'est prévu dans le programme des nouvelles zones industrielles. .

**Bibliographie****1) Ouvrages fondamentaux et spécifiques**

- Allais M (1943) « *traite d'économie pure* » , France, P 850.
- Benhamoud .S (2006) « *économie politique* » OPU Algérie
- Berrahou, M (1983) « *Marché des terrains urbains et croissance urbaine* » thèse de doctorat université de bordeaux .p.169
- Choumaker B.M. (1996) « *La localisation des industries* » Nathan paris
- Clark JB( 1956) “ *The distribution of wealth* “New York,
- Comby J.(1997) « *le vocabulaire foncier* » ADEF
- Comby J,article (1993) « *Articulation du foncier et de l'immobilier* » dans le numéro spécial in études foncières, p.180
- Combes P.P et Lafourcade. M (2000) "*Distribution spatiale des activités et politiques* »
- Derycke.P (1994) « *Encyclopédie d'économie spatiale concepts – comportements – organisations* »economica paris
- Derycke P.H Huriot J.M et V Renard V (1992) « *la valeur de l'espace rente et prix fonciers* » Encyclopédie d'économie spatiale, Economica,
- Derycke P.H (1996) *Economie et planification urbain* .puf
- .Dicken Pet P.E Lloyd P.E « *location en espace* », Harper Collins new York, 1990
- Granelle JJ. (1998). « *Economie immobilière : Application et analyses* » Économica,
- Guigou. J (1982) « *la rente foncière, les théories et leur évolution depuis 1650* » Paris economica
- lacaze J P (1981) « *la logique des villes ; essai d'urbanologie* » LITEC, p 143
- Lacaze P, « *introduction à la planification urbaine* » Ecole Nationale des Ponts et Chaussées,
- Maacha D (1991) « *essai d'analyse des principes de localisation* « université de Tizi Ouzou » Algérie
- Manzagol. C (1980) « *logique de l'espace industriel* » coll. « le géographe » N° 28, Paris, PUF
- Mahoui K (2004) « *marché foncier urbain et sa régulation* » mémoire de magister université Mouloud Mammeri Tizi ouzou
- Marx K. (1974) « *le capital critique de l'économie politique et sociale* ». Paris

- Plassard. F (1990) « *Axes autoroutiers et développement des régions* » Les cahiers scientifiques du transport n° 22 France
- Plassard F (2000) « *économie spatiale* » université lumière Lyon 2 Département de sciences économique
- Ponsard C (1988). « *Analyse économique spatiale* » Paris, Presses Universitaires de France
- Rahmani. C (1982) « *la croissance urbaine en Algérie* » OPU
- Renard V. (1996) « *Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers* » *Economie et statistique*, vol. 294-295, pp. 89-97
- Scharling A. (1973) « *Où construire l'usine* »? Dunod, paris
- Yacine A. (1989) « *les zones industrielles : instrument d'aménagement du territoire* » Université de Tizi-Ouzou

## 2) Revues et périodiques

- Revue du club des entrepreneurs et industriels de la Mitidja
- Problèmes économiques
- Investir en Algérie, Bureau d'Etudes KPMG – Paris
- L'économiste
- Revue du forum des entrepreneurs algériens

## 4) Dictionnaires et encyclopédies

- Dictionnaire de l'économie contemporaine : Fernand Baudhin
- Dictionnaire économique et financier, Bernard / Colli
- Dictionnaire des termes économiques et commerciaux, M Henni

## 5) Textes législatifs et réglementaires

- Décret exécutif n° 91-454 du 23/11/1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat, p.1892
- Décret exécutif n°07/119 du 23/04/2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts
- Loi n°91-25 du 18/12/1991 portant loi de finances pour 1992, p.1998

- Loi n° 97-02 du 31/12/1997 portant loi de finances pour 1998
- Ordonnance n° 95-27 du 30/12/ 1995 portant loi de finances pour 1996
- Ordonnance n°08-03 du 1/09/2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

**6) Journaux et autres supports**

- El Watan
- El Watan, supplément économique
- Liberté économie
- Le quotidien d'Oran
- Algérie Actualité
- Le monde
- Le monde de l'économie
- Le financier

**Liste des tableaux :**

<b>N ° du tableau</b>	<b>TITRE DU TABLEAU</b>	<b>PAGE</b>
Tableau : I-1	la fertilité des terres	29
Tableau II – 1	Principaux externes a l'entreprise motivant une nouvelle localisation	74
Tableau n° III -1	les huit directions régionales de L'ANIREF	91
Tableau n° III - 2	évaluation d'un bien (méthode de comparaison)	99
Tableau n° III - 3	Le potentiel attractif des wilayas, objet d'étude	104
Tableau n° III - 4	Les caractéristiques socio-économiques de chaque wilaya de l'échantillon d'étude	105
Tableau n° III - 5	Disponibilités national des lots dans les zones industrielles et zones d'activités en 2009	106
Tableau n° III - 6	Les disponibilités en foncier industrielle dans les six wilayas, objet d'étude	107
Tableau n° III - 7	Les transactions sur le foncier industriel en Algérie	109
Tableau n° III -8	La répartition des transactions sur le foncier industriel en 2010	111
Tableau n° III - 9	Evolution des immatriculations d'entreprises industrielles	111
Tableau n° III - 10	Informations sur les actifs mis en concession par l'ANIREF en 2010	115
Tableau n° III - 11	Rapport annuité / mise à prix	123
Tableau n° III - 12	Les actifs industriels vendus dans chaque wilaya	123
Tableau n° III - 13	Prix vénal des concessions réalisées dans ces wilayas	125
Tableau n° III - 14	comparaison entre les prix des biens publics et bien privé	126

**Listes des figures :**

<b>N° DE FIGURE</b>	<b>TITRE DE FIGURE</b>	<b>PAGE</b>
Figure I-1	Triangle de weber	13
Figure I-2	la conception de la nature chez les physiocrates	24
Figure I - 3	la représentation synthétique de la rente foncière du XVII et XVIII siècle	28
Figure I - 4	la rente de localisation (Von Thünen)	33
Figure I - 5	la représentation synthétique de la rente foncière selon l'analyse néo-classique	42
Figure II – 1	la spéculation foncière	58
Figure II – 2	les trois niveaux d'explication des prix fonciers	71
Figure III - 1	le mode de concession aux yeux des investisseurs	98
Figure III - 2	décroissance du nombre de transaction sur le foncier industriel en Algérie	111
Figure III - 3	Evolution du nombre d'entreprises industrielles au niveau national	113
Figure III - 4	Evolution du nombre d'entreprises industrielles de la zone Ouest	114
Figure III - 5	La demande du foncier industriel public dans la zone d'étude en 2010	117
Figure III - 6	Les mises à prix des actifs mis en concession	118
Figure III - 7	Les annuités des actifs mis en concession	119
Figure III – 8	comparaison entre prix du bien public et privé	126

## Tables des matières

### Remerciements

### Dédicace

### Introduction générale 1

### Chapitre I : L'espace et le foncier dans l'analyse économique 5

#### Introduction

#### 1-1 L'intégration de l'espace dans l'analyse économique

##### 1-1-1 L'espace dans la pensée économique 7

###### a- L'espace chez les mercantilises 7

###### b- L'occultation de l'espace dans la pensée classique 8

##### 1-1-2 Les modèles fondateurs de l'analyse spatiale 11

###### Von Thünen : de l'espace rural à l'espace urbain 11

###### Weber : L'explication des localisations industrielles 13

###### Hotelling et Palander : Le Duopole spatial entre producteurs 14

###### Christaller et Losch : l'organisation spatiale des réseaux et des 17

#### territoires

##### 1-2 Le foncier et ses caractéristiques 19

###### 1-2-1 définition du foncier 19

###### 1-2-2 les caractéristiques du bien foncier 21

###### a) Des biens hétérogènes 21

###### b) Un bien Localisé 22

###### c) Un bien immobilier est un actif réel 22

###### d) Autres caractéristiques 22

##### 1-3 La théorie de la rente foncière et ses dérivés 23

###### 1-3-1 La rente foncière dans les différentes écoles 24

###### Les physiocrates 24

###### Les prés classiques 28

###### Les classiques 30

###### Les néo Classiques 34

###### 1-3-2 L'extension de la théorie de la rente foncière 44

La rente de qualité territoriale	44
La Construction des territoires et externalités	44
L'approche de Mollard, Pecqueur	45
Conclusion du chapitre I	47
<b>Chapitre II : Le marché du foncier et les facteurs déterminant le prix</b>	<b>48</b>
Introduction	49
2-1 Les caractéristiques du marché foncier	50
2-1-1 Définition d u marché du foncier	50
2-1-2 Les caractéristiques du marche de foncier	53
a) Un marché imparfait	53
b) Un marché spéculatif	56
c) Un marché subordonné au marché immobilier	62
2-1-3 Les typologies des marchés fonciers	63
Typologie de Derycke	63
Typologie de Comby	64
Classification de Béchade	68
2-2 Le prix du foncier	69
2-2-1 Les facteurs de formation du prix de sol	69
2-2-2 Les Paramètres qui influencent le marché foncier	72
Le comportement des propriétaires fonciers	73
La rente foncière	73
La taille de la ville	73
Les acteurs publics	74
2-3 La localisation de l'industrie dans l'espace et en Algérie	74
2-3-1 Le choix de localisation de l'industrie dans l'espace	74
2-3-2 La localisation et la gestion du foncier industrielle en Algérie	81
a) La localisation de l'industrie en Algérie	81
b) La gestion du foncier industriel en Algérie	85
La gestion du foncier industrielle jusqu'à 1989	85
La gestion du 1990 a 2000	86
La gestion du 2001 a 2005	88
Conclusion du chapitre II	90

<b>Chapitre III : Analyse des prix du foncier industriel</b>	<b>91</b>
<b>(Etude de cas sur quelques wilayas de l'ouest de l'Algérie)</b>	
Introduction	92
3-1 Les procédures d'accès au foncier industriel	93
3-1-1 Les procédures d'accès au foncier public	93
• Le rôle de l'ANIREF	93
• L'évaluation du bien par l'administration du domaine	100
• Mise à l'enchère	102
3-1-2 Accès au foncier privé	103
La vente par l'intermédiaire de l'agence immobilière	103
La transaction de particulier à particulier (PAP)	104
3-2 l'offre et la demande du foncier industriel	104
3-2-1 L'offre foncière :	106
a) L'offre foncière publique	106
b) L'offre foncière privée	109
3-2-2 La demande au foncier industriel	109
Le nombre d'immatriculation au niveau CNRC	111
Le nombre de projets industriels enregistrés au niveau de l'ANDI	113
3-3 Une appréciation du prix du foncier industriel sur les biens fonciers privés et publics	113
3-3-1 Quelques exemples de transaction sur les biens fonciers privés et publics	114
A) Les opérations de concessions sur les biens fonciers publics	114
B) les transactions sur Les biens privés (la vente normale)	118
3-3-2 Comparaison entre les prix des biens publics et les biens privés	122
Conclusion du chapitre III	125
Conclusion générale	126
Bibliographie	130
Liste des tableaux	133
Liste des figures	134

## **Résumé**

Partant de l'exposé des théories sous-jacentes au concept d'espace foncier en général (les notions d'espace, de rente foncière, de localisation..) et après l'exposé des caractéristiques du marché et des modes de fixation du prix de ce bien si spécifique, nous avons entamé un travail empirique dont l'objectif est de montrer quels sont les facteurs qui influencent la fixation du prix du foncier surtout industriel en Algérie.

Notre échantillon d'observation regroupe les six wilayas situées dans la zone Ouest du pays à savoir Oran, Tlemcen, Ain Temouchent, Mascara, Naàma et Saida.

Nous avons déduits que les caractéristiques suivantes sont déterminantes dans la formation du prix du foncier, notamment : la localisation géographique, la taille et l'image de la ville, l'offre et la demande du foncier, la nature des lots et terrains. Par ailleurs, on a relevé que des comportements spéculatifs affectaient sur les mécanismes de fixation de ces prix.

### **Mots clés :**

Espace - Rente foncière - localisation industrielle - marché foncier – prix du foncier - zone industrielle -zone d'activité -spéculation - l'offre foncière – la demande foncière

### **Abstract:**

Beginning with the presentation of the underlying theories on the concept of land space in generally (the notions of space, land income, localization) and after the presentation of the characteristics of the market and the modes of fixation of the price of this good so specific, we made an empirical work the objective of which is to show what are the factors which influence the fixation of the price of the land tax especially industrial in Algeria.

Our sample of observation includes six wilayas situated in the West of the country: Oran, Tlemcen, Ain Temouchent, Mascara, Naàma and Saida. We deducted that the following characteristics are decisive in the formation of the price of the land tax, in particular: the geographical localization, the size and the image of the city, the supply and demand of the land tax, the nature of lots and grounds.

Besides, we recovered that speculative behavior affected the mechanisms of fixation of these prices.

**Key words:**

Space - Land income - industrial localization - land – price - zone manufacturer-zone of activity – speculation – supply land – demand land

## **Résumé**

Partant de l'exposé des théories sous-jacentes au concept d'espace foncier en général (les notions d'espace, de rente foncière, de localisation..) et après l'exposé des caractéristiques du marché et des modes de fixation du prix de ce bien si spécifique, nous avons entamé un travail empirique dont l'objectif est de montrer quels sont les facteurs qui influencent la fixation du prix du foncier surtout industriel en Algérie. Notre échantillon d'observation regroupe les six wilayas situées dans la zone Ouest du pays à savoir Oran, Tlemcen, Ain Temouchent, Mascara, Naàma et Saida.

Nous avons déduits que les caractéristiques suivantes sont déterminantes dans la formation du prix du foncier, notamment : la localisation géographique, la taille et l'image de la ville, l'offre et la demande du foncier, la nature des lots et terrains. Par ailleurs, on a relevé que des comportements spéculatifs affectaient sur les mécanismes de fixation de ces prix.

### **Mots clés :**

Espace; Rente Foncière; Localisation Industrielle; Marché Foncier; Prix Du Foncier; Zone Industrielle; Zone D'activité; Spéculation; L'offre Foncière; La Demande Foncière.