

« Eléments d'évaluation de la problématique du foncier industriel en Algérie : cas de la wilaya de Tizi-Ouzou »

TESSA Ahmed¹

MOKRANE Ali²

Mots clés : foncier industriel, zones industrielles, zones d'activités, contraintes à l'investissement, entrepreneur privé, wilaya de Tizi-Ouzou.

Introduction

Globalement en Algérie, le foncier industriel constitue une entrave au développement économique. Lors du séminaire intitulé « l'outil de réalisation dans la wilaya », organisé par l'assemblée populaire de la wilaya de Tizi-Ouzou, tous les acteurs de développement local ont beaucoup insisté sur la contrainte foncière qui bloque tout processus d'émergence d'un tissu industriel fiable. Aucune entreprise ne peut échapper à cette entrave dans un espace montagneux, abrupte et rude. De cette rencontre, nous avons essayé d'approfondir notre réflexion et de donner quelques éléments de réponse aux questionnements des élus, des entreprises et de l'administration locale. Pour ce faire, nous

¹ Maitre de conférences faculté des sciences économiques et des sciences de gestion, université de Tizi-Ouzou

² Doctorant, maitre assistant, faculté des sciences économiques et des sciences de gestion, université de Tizi-Ouzou

allons examiner la problématique de la gestion du foncier industriel dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Nous comptons sur les résultats d'enquêtes que nous avons effectuées au cours de l'année 2009 auprès de plusieurs organismes locaux chargés du foncier industriel et concernés d'une manière ou d'une autre par la promotion de l'activité entrepreneuriale dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Pour comprendre ce marasme socioéconomique, nous exposerons d'abord, la situation générale du foncier industriel en Algérie ; ensuite, la question particulière du foncier industriel dans la wilaya de Tizi-Ouzou, avant de dresser un état des lieux des zones d'activités gérées par la Société de Gestion Immobilière. Enfin, nous évaluerons l'activité du comité d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement de la wilaya.

1.La situation générale du foncier industriel en Algérie

Après la 2^{ème} Guerre Mondiale l'urbanisme industriel s'est appuyé sur le désir de séparer les espaces consacrés aux logements de ceux impartis au travail, dans le souci de préserver la vie urbaine des pollutions et des ressources diverses. Les premières zones industrielles sont apparues à la fin du 19^{ème} siècle. La séparation des espaces selon leur fonction, le "zoning" devient une volonté urbanistique que la France applique de 1955 à 1970, avec la création de zones à urbaniser en priorité (Z.U.P.) et l'émergence de zones industrielles. En Algérie, l'idée apparaît pour la première fois dans le plan de «Constantine » reprise par la suite dans le plan spécial (1967/69). A l'échelle nationale, il existe actuellement 72 zones industrielles réparties sur 35 wilayas et 449 zones d'activités dans 32 wilayas, susceptibles d'accueillir des projets industriels.

Les wilayas du Nord du pays (Alger, Oran, Constantine, Annaba, Skikda, Boumerdès, Tizi-Ouzou) et la wilaya de Ghardaïa au sud, apparaissent actuellement comme les principaux pôles de développement industriel hors hydrocarbures. Ces zones sont gérées et exploitées par l'Office de Promotion de L'Investissement O.P.I qui a été créé le 04

février 1996 par arrêté du ministère de l'intérieur et des collectivités locales et de l'environnement. Cet instrument permet à la collectivité territoriale de se doter d'un porte feuille foncier industriel capable de réunir les conditions nécessaires à la localisation des investisseurs. Il met en œuvre toute action pour la promotion et la dynamisation de développement cohérent dans les zones aménagées pour accueillir les investissements.

Le processus de libéralisation du foncier engagé depuis plusieurs années déjà, n'a pas encore permis de lever tous les obstacles. Le foncier demeure un domaine complexe, régi par un grand nombre de textes et de multiples intervenants sans pouvoir de décision réel. Le foncier reste, en fait, otage de la multitude d'organismes et d'institutions qui se sont surajoutés au fil du temps. L'investisseur se trouve face à trois institutions (ANDI, Agence foncière locale et CALPI) qui ont montré leurs limites à travers l'absence relative du pouvoir décisionnel sur l'affectation d'un terrain, de la disponibilité de terrains industriels et de la gestion des espaces industriels.³

Pourtant, en théorie les mécanismes semblent bien ajustés et il apparaît à première vue qu'il suffit de déposer au niveau du CALPI ou, actuellement, du Guichet Unique au niveau de chaque wilaya un dossier d'investissement pour se voir attribuer un terrain industriel. En fait, les choses sont beaucoup plus compliquées et les obstacles bureaucratiques semblent constituer le principal rempart sur lequel vient se brider la volonté de l'investisseur dans la PME-PMI.

1.1. Le cas des zones industrielles

Sur les 72 zones industrielles qui existent en Algérie, la majorité d'entre-elles connaissent des situations très problématiques, en raison du mode de gestion qui est exercé

³ *Oussaïem (M.O.)* : « Entrepreneuriat privé et développement local. Eléments d'analyse à partir du cas de Tizi-Ouzou », *Revue Insaniyat*, N°16, Janvier-Avril 2002.

(instabilité des gestionnaires, caractère administratif des établissements de gestion, manque de moyens financiers...). A la fin de l'année 1999, 4.079 lots étaient occupés, alors que l'assainissement juridique des assiettes foncières n'a concerné que 1716 lots, soit 36,44 %. Il existe encore de nombreuses contraintes en matière d'aménagement et de régularisation des titres de propriétés au niveau des zones industrielles. En 1998, 25 % seulement des entrepreneurs étaient en possession d'un acte notarié. Le processus de régularisation bute sur des obstacles multiples notamment les désaccords sur le prix de cession, le comportement spéculatif, l'origine de la propriété.

Ces problèmes génèrent des situations conflictuelles dans la gestion des zones industrielles, tels que l'insuffisance de prestations des gestionnaires, le non-paiement des redevances par les utilisateurs d'espaces, etc. De plus, la majorité des infrastructures situées dans les zones industrielles, a subi les effets d'une obsolescence. Face à l'ouverture du pays à l'économie de marché, et suite à un accroissement des intentions d'investir, les zones industrielles, en général, se sont avérées incapables de répondre normalement aux très fortes sollicitations exprimées, notamment celles relatives à l'accès au foncier industriel.

1.2. Le cas des zones d'activités

La situation des zones d'activités est aussi problématique que celle des zones industrielles à cause notamment de leur faible taux d'occupation et leur aménagement insuffisant. Le faible taux d'occupation est le résultat de la conjugaison de plusieurs facteurs, en particulier l'état de viabilisation des zones, la localisation de la zone, le prix de cession appliqué lors de la régularisation du titre de propriété et les problèmes sécuritaires qui compliquent la vie des investisseurs. Ces problèmes se

compliquent encore dans l'espace montagneux de la wilaya de Tizi-Ouzou⁴.

2 .La question particulière du foncier industriel dans la wilaya de Tizi-Ouzou

2.1. Evolution des modalités et des procédures de gestion du foncier industriel

Jusqu'au milieu des années 1980, l'aménagement des zones industrielles était essentiellement orienté vers l'implantation des unités industrielles publiques. Dans ce cadre, deux zones sont créées à Tizi-Ouzou : la zone industrielle de Oued-Aissi, est créée en 1972 dans le cadre du plan quadriennal, autour de l'ENIEM, avec une superficie de 350, 46 ha (actuellement, celle-ci est limitée à 120 ha). La zone des dépôts est créée en 1982 à la sortie Ouest de la ville de Tizi-Ouzou (route d'Alger), afin d'accueillir des PME publiques (24,2 ha).

A partir de 1981, la zone des parcs de Thala-Athmane, à l'Est de la ville de Tizi-Ouzou, s'étend sur une superficie de 93 ha ; elle est aménagée en vue d'accueillir des investissements privés. Il faut noter que les entreprises de rang régional et local se trouvent concentrées sur la zone des dépôts et la zone des parcs, à l'opposé de la zone industrielle d'Oued-Aissi qui ne comporte que des entreprises de rang national.

Vers la fin des années 1980, le développement des investissements privés, dans le cadre du nouveau dispositif institutionnel (notamment la loi du 21 août 1982, relative à l'investissement économique privé), a conduit les administrations locales au lancement d'un programme

⁴Mokrane (A) : « *Entrepreneurs et milieu entrepreneurial : éléments d'analyse à partir du cas de la wilaya de Tizi-Ouzou* », *Mémoire de Magister en Sciences Economiques, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, Juillet 2006.*

d'aménagement de zones d'activités afin d'encourager l'entrepreneuriat privé local. L'initiative de la création de zones d'activités est partagée entre les communes qui doivent dégager des terrains d'assiette et l'Etat qui assure le financement des travaux d'aménagement.

Dans ce cadre et dans la foulée du « carrefour des entrepreneurs » organisé par la wilaya en 1990, un office de gestion des zones d'activités (OGZA) est créé sous la forme d'un EPIC. Celui-ci est chargé de promouvoir et de gérer les zones d'activités et de contribuer de manière générale à toute action de promotion de l'entrepreneuriat privé. L'office de gestion des zones d'activités (OGZA) devient, en 1994, l'Office de Promotion de l'Investissement (OPI) et en 2004, la Société de Gestion Immobilière (SOGI). Le programme lancé par les autorités locales présente les caractéristiques suivantes⁽⁵⁾ :

a /C'est un programme ambitieux : 25 communes dégagent des terrains d'assiette et se proposent d'accueillir une zone d'activités. Cette attitude est tout à fait compréhensible, car les communes recherchent à favoriser la substitution de l'investissement privé à l'investissement public en net recul.

b/ Il intègre les zones qui étaient jusque-là, à l'écart du processus d'industrialisation : la Kabylie littorale (Azzefoun, Aghrib, Tigzirt); les massifs de la Kabylie centrale (Ain-El-Hamman, Larbâa-Nath-Irathen, Ait-Toudert...); les zones de piémont (Tirmitine, Mekla, Boudjima). De plus, les zones de vallée, disposant de conditions plus favorables, sont concernées par ce programme: Tadmait, Drâa-Ben-Khedda, Fréha, Boghni, Drâa-El-Mizan, Ouadhias, Tizi-Gheniff et Tizi-Ouzou.

⁵Mokrane (A) : « *Entrepreneurs et milieu entrepreneurial : éléments d'analyse à partir du cas de la wilaya de Tizi-Ouzou* », Mémoire de Magister en Sciences Economiques, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, Juillet 2006.

c/ L'importance des investissements nécessaires, a conduit l'OPI et les autorités de la wilaya, à établir une programmation tenant compte de la disponibilité des financements. Ainsi, 8 zones sont viabilisées et font l'objet de cessions de lots : Azzefoun, Boghni, Drâa-Ben-Khedda 1 et 2, Fréha, Larbâa-Nath-Irathen, Mekla, Ouadhias (ce sont pour la plupart des zones de vallée ou de piémont où les difficultés de relief sont les moindres). 11 zones sont achevées en termes d'études et de procédures de permis de lotir.

d/ L'affectation des lots est soumise à l'accord du comité d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement (CALPI), une fois l'accord obtenu, l'investisseur signe avec l'O.P.I un contrat de réservation, le contrat de cession est signé une fois que la viabilisation de la zone permet à l'investisseur d'entreprendre les travaux d'implantation de son entreprise⁶.

e/Ces zones sont plutôt orientées vers la petite et la moyenne entreprise. La taille des lots et le prix de cession des terrains sont peu adaptés à la micro entreprise.

Consciente de ses capacités, la wilaya a organisé durant l'année 2000, deux journées « portes ouvertes sur l'investissement » de portée nationale. Très riche en idées et propositions, cette rencontre a abouti à une multitude de recommandations, dont l'une est relative à la nécessité de mettre en place une structure de niveau wilayal pour encadrer et accompagner efficacement, les projets d'investissement, jusqu'à leur concrétisation effective. C'est ce qui fut par la mise en place de l'observatoire de l'investissement suivant l'arrêté de la wilaya n°1278 du 11 juin 2000. Ce dernier, conscient de la nécessité de maîtriser totalement le facteur foncier, condition préalable à l'acte d'entreprendre, a eu à prendre plusieurs décisions, constituant chacune, un véritable programme d'actions à

⁶ *Rapport d'évaluation de l'activité de l'observatoire et du CALPI dans la prise en charge de l'investissement privé au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou*, wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat général, données au 31/12/2002.

concrétiser et devant rendre disponible un espace foncier dénué de toute contrainte.

De plus, la volonté de juguler davantage la contrainte foncière a incité l'autorité de la wilaya à mettre en place une cellule ad hoc, chargée de prendre en charge ce problème et de l'assainir. Nous résumons les principales décisions prises par l'observatoire en ce qui suit ⁽⁷⁾:

a/L'assainissement de la situation des 04 zones d'activités d'Azazga, Boudjima, Boghni et Drâa-El-Mizan.

b/Le lancement des travaux de viabilisation de la zone d'activité de Drâa-Ben-Khedda.

c/La réhabilitation de la zone industrielle d'Oued-Aissi.

d/La prise en charge et le règlement des problèmes des deux zones de Tala Athmane et des dépôts de Tizi-Ouzou.

e/L'établissement du certificat de viabilité pour la zone d'activité de Drâa-Ben-Khedda.

f/L'assainissement du problème du permis de lotir de la 2^{ème} zone d'activité de Drâa-Ben-Khedda traversée par le gazoduc.

2.2. L'état général du foncier industriel local : enjeux et défis

L'encouragement de l'entrepreneuriat privé dans la wilaya de Tizi-Ouzou, au delà des intentions, reste et demeure très aléatoire du fait de plusieurs facteurs socio-économiques et de multiples entraves. Tizi-Ouzou reste au demeurant une wilaya qui offre peu d'attraits à l'investissement productif. Cette situation est aggravée par l'état de quasi d'abandon des zones dites d'activités qui continuent de connaître de nombreuses entraves tant au plan juridique que de leur aménagement.

⁷ Tessa (A.) : « *Algérie histoire d'une construction spatiale de 1960-2005* », Publisud, paris, 2007.

Dans ce cadre, les contraintes auxquelles sont confrontés les entrepreneurs au niveau des zones d'activités sont essentiellement les suivantes :

- Le transfert et la cession des terrains.
- L'établissement et approbation des permis de lotir.
- La publication des actes de propriété et des permis de lotir.
- La délivrance des certificats de viabilité par certaines APC.
- La délivrance des permis de construire.
- La viabilisation des zones d'activités.

Concernant les cas particuliers des zones de la commune de Tizi-Ouzou (la zone des dépôts et la zone des parcs), la situation est plus que précaire. En effet, des anomalies quant au fonctionnement de la zone des dépôts sont relevées : Le réseau voirie est délabré ; les trottoirs sont quasi inexistant ; l'éclairage public doit être renforcé et densifié ; le gaz de ville est une nécessité absolue. A cela, s'ajoute une prolifération de construction à usage d'habitation au sein même de la zone. Il en est de même pour la zone des parcs de Thala-Athmane⁽⁸⁾ avec un réseau voirie vétuste, des trottoirs quasi inexistant, un réseau d'A.E.P défectueux. Sans oublier les problèmes d'insécurité ; plusieurs kidnappings ont été opérés dans la wilaya (la plupart des entrepreneurs que nous avons enquêtés dans la zone des parcs, ont insisté sur ce point précis).

Ainsi, il est peut être primordiale que les autorités compétentes se penchent concrètement sur la situation générale de ces zones d'activités afin de trouver le règlement des problèmes qui entravent la relance des investissements privés.

3. Etat des lieux des zones d'activités gérées par la Société de Gestion Immobilière (S.O.G.I.)

3.1. Présentation succincte de la Société de Gestion Immobilière (S.O.G.I.)

⁸ *Etat des projets retenus par le CALPI, Wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat Général, données arrêté au 20 décembre 2009.*

L'office de promotion de l'investissement (O.P.I.), a été créé le 04 février 1996 par arrêté du ministère de l'intérieur et des collectivités locales et de l'environnement. En 2004, il prend la forme d'une Société de Gestion Immobilière (S.O.G.I.) et devient une société par actions (S.P.A.). La création de l'office, obéit à la volonté de doter la wilaya d'un instrument capable de préparer, notamment sur le plan du foncier industriel, les conditions nécessaires à la localisation des entrepreneurs, désireux de s'implanter dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Le siège de l'office est implanté dans la zone industrielle Aissat Idir de Oued-Aissi. Parmi les missions dévolues à l'office, nous pouvons citer ⁽⁹⁾:

D'une part, l'aménagement, l'acquisition et la gestion des zones d'activités et touristiques à travers:

- a-** La promotion des zones de toute nature d'activité (zones industrielles, d'activités et touristiques) et d'acquérir pour le compte de l'office, les terrains d'assiettes.
- b-** La rétrocession des terrains aux utilisateurs conformément aux délibérations du comité d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement (CALPI).
- c-** La réalisation et la gestion des équipements collectifs.
- d-** La maintenance et l'entretien des ouvrages, équipements et aménagements collectifs des zones.

D'autre part, la promotion de l'investissement à travers notamment :

- a-** La représentation de la wilaya dans les rencontres nationales et internationales sur l'investissement.
- b-** La prospection d'investisseurs nationaux et étrangers.
- c-** L'assistance à la création d'entreprises, relations avec les structures administratives et financières.
- d-** La création d'un centre de documentation sur la PME / PMI.
- e-** La publication de revues et brochures sur la PME / PMI.

⁹ *Situation des zones d'activités de l'O.P.I.*, réunion de l'observatoire du 02.04.2009

3.2. Le portefeuille foncier de la Société de Gestion Immobilière

Le portefeuille foncier de la **S.O.G.I.**, est constitué de 12 zones d'activités, dont 10 sont acquises auprès des domaines et 02 auprès des communes. (CF. Le tableau suivant).

Tableau n° 01: La consistance du patrimoine foncier de la S.O.G.I.

Zones	Superficie	Zones	Superficie
Drâa-Ben-Khedda	41 ha 12 à 06 ca	Aboudid (L.N.I.)	12 ha 62 à 12 ca
Mouldiouène	05 ha 11 à 65 ca	Ain-El-Hammam	31 ha 07 à 03 ca
Azazga	06 ha 74 à 11 ca	Fréha	13 ha 44 à 82 ca
Draa-El-Mizane	34 ha 42 à 33 ca	Tizi-Gheniff	09 ha 09 à 61 ca
Mekla	12 ha 40 à 00 ca	Boghni	13 ha 88 à 40 ca
Azeffoun	10 ha 88 à 62 ca	Boudjima	12 ha 26 à 38 ca
Total			203 ha 31 à 71ca

Source : Notre enquête auprès de la **S.O.G.I.**, mars 2009.

3.3. Les cessions et les disponibilités foncières

3.3.1. Les cessions

Depuis sa création, la Société de Gestion Immobilière (**S.O.G.I.**), a enregistré plus de 1000 demandes de terrain à usage industriel. 355 entrepreneurs potentiels ont conclu un contrat avec la **S.O.G.I.**, en vue de la réalisation d'unités PMI/PME. 131 permis de construire ont été délivrés ; 112 sont en cours de réalisation et 30 unités sont en production. Le nombre d'emplois attendus est de l'ordre de 8237 emplois, sans

tenir compte des emplois créés lors de la viabilisation¹⁰. (CF. Le tableau n°02)

Tableau n° 02: Etat des projets en zones d'activités gérées par la S.O.G.I.

Zones d'activités	Nombre d'investisseurs	Emplois prévus	Nombre de projets	
			En cours	En production
Drâa-Ben-Khedda	96	3571	28	05
Azeffoun	47	942	11	03
Mekla	39	1164	26	01
Aboudid (L.N.I.)	32	394	19	02
Fréha	22	446	-	01
Boghni	36	779	08	02
Mouldiouène	29	548	08	07
Ain-El-Hammam	12	149	04	02
Tizi-Gheniff	28	244	02	02
Draa-El-Mizane	14	-	06	05
Total	355	8237	112	30

Source: Nos regroupements, donnés de la S.O.G.I., mars 2009.

Ainsi, malgré l'importance et la diversité des projets envisagés dans ces zones d'activités, le nombre d'entreprises réellement entrées en production reste insuffisant (30 sur 355, soit 8.45%). Cette situation s'explique par plusieurs contraintes juridiques, administratives, financières et techniques¹¹, notamment :

¹⁰ Situation des zones d'activités de l'O.P.I., réunion de l'observatoire du 02.04.2009

¹¹ O.P.I. un instrument au service de l'investissement, O.P.I., Tizi-Ouzou, 2009.

a -Lenteur dans la régularisation de certains problèmes liés aux assiettes, engendrant des difficultés pour l'obtention des permis de lotir et la délivrance des actes de propriété aux investisseurs (233actes de propriété seulement ont été publiés⁽¹⁾).

b-Contraintes liées à l'obtention des permis de construire (durée et rigidité du circuit).

c-Inadéquation entre plan de charge important initié par l'office et les demandes des investisseurs.

d- Difficultés d'accession au prêt bancaire (obligation d'hypothéquer les zones).

e-Rétraction des investisseurs pour des raisons conjoncturelles.

f-Dégradation de certains réseaux réalisés et contraintes liées à l'alimentation des zones en énergie électrique (certains entrepreneurs utilisent des groupes électrogènes).

Signalons enfin que l'affectation des terrains semble fondée sur une logique d'implantation pure. En effet, il y a peu d'efforts de structuration en termes de logique industrielle dans ces zones d'activité pour favoriser notamment des complémentarités, des synergies et/ou des spécialisations.

3.3.2. Disponibilités foncières actuelles

Sur le million de mètres carrés de terrain à usage industriel, proposé à la vente par la S.O.G.I., 52 % environ ont été cédés aux entrepreneurs potentiels. Ainsi, à travers l'ensemble des zones d'activités, dont elle est propriétaire, la S.O.G.I., dispose d'environ 613765 m² de terrains non affectés. Ces disponibilités foncières se répartissent comme suit :

Tableau n°03 : Les disponibilités foncières actuelles de la S.O.G.I.,

Zones d'activités	Superficie(M²)
Drâa-Ben-Khedda	19875
Mouldiouene	Néant
Mekla	24919
Azeffoun	2730
Abouidid (L.N.I.)	28947
Ain-El-Hammam	9356

Fréha	42970
Tizi-Gheniff	43575
Boghni	29947
Boudjima	103020
Azazga	285163
Total	613765

Source: Notre enquête auprès de la S.O.G.I., janvier 2010.

Notons aussi, que des lots pré affectés peuvent être récupérés en cas de non respect des clauses contractuelles. Pour ce qui est des prix de cession en vigueur, il faut savoir que ceux-ci sont encourageants et compétitifs par rapport à ceux pratiqués dans d'autres wilayas (ils sont en deçà de la valeur vénale).

Les prix de cession par zone, ont été fixés comme suit :

Tableau n° 04: Prix de cession en vigueur dans les zones d'activités gérées par la S.O.G.I.

Zones d'activités	Prix du m²(HT)
Drâa-Ben-Khedda	1 880,00 DA
Boghni	1 450,00 DA
Mekla	1 450,00 DA
Fréha	1 650,00DA
Azefoun	1 650,00 DA
Abouid (L.N.I.)	1 200,00 DA
Ain-El-Hammam	1 200,00 DA
Tizi-Gheniff	1 200,00 DA
Draa-El-Mizane	1 200,00 DA

Source: Notre enquête auprès de la S.O.G.I, mars 2009.

3.4. Situation physique des zones d'activités

Sur l'ensemble des zones d'activités gérées par l'office de promotion de l'investissement, neuf (09) ont connu un début de travaux de viabilisation. Plus de 260 000 000 DA, ont été dépensés sur fonds propres de la S.O.G.I. D'une manière générale, le taux de viabilisation, varie de 60 % à 100 %.

Selon la Société de Gestion Immobilière¹², la principale contrainte qui demeure est celle relative au financement de la viabilisation dont les montants dépassent les capacités de l'office, d'autant plus que les ressources se limitent aux recettes sur les cessions qui ont connu ces derniers temps une régression (absence de la participation de l'Etat dans les frais de viabilisation). Ces contraintes financières s'ajoutent aux caractéristiques du relief de certaines zones de piémont ou de montagne qui ont allongé les délais de réalisation. Cependant, les difficultés auxquelles fait face la S.O.G.I., ne l'ont pas empêchée de tracer un certain nombre d'objectifs, parmi lesquels nous pouvons citer ⁽¹³⁾ :

a- Achèvement en totalité de la viabilisation des zones.

b- Lancement de deux (02) autres zones stratégiques: Drâa-El-Mizan et Azazga.

c- Création d'infrastructures d'accompagnement dans les zones (centre de vie).

d- Prospection d'investisseurs nationaux et étrangers.

e- Prospection d'opérations de promotion dans le domaine touristique.

f- Connexion au réseau Internet.

g- Envisager la possibilité de créer un centre de documentation et de soutien à la PMI/PME.

h- Publication d'une revue sur l'investissement dans la wilaya.

4. Evaluation de l'activité du comité d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement (CALPI)

4.1. Les missions du CALPI

¹² *Etat des projets retenus par le CALPI*, Wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat Général, données arrêté au 20 décembre 2009.

¹³ *Projet de réhabilitation de la zone des parcs Thala-Athmane*, Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine de Tizi-Ouzou, février 2008.

Le dispositif des comités d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement (CALPI), figure dans le cadre de la relance de l'investissement. En effet, après la mise en place de l'APSI et dans l'attente de la construction de ses représentations régionales dans chaque wilaya, il a été mis en place un dispositif d'assistance et de facilitation en matière du foncier : le CALPI. Ce dispositif est chargé essentiellement de répondre à toute demande d'information en matière de terrain, formulée par le Guichet Unique ou les investisseurs eux-mêmes. Globalement, on peut dire qu'à travers le dispositif CALPI, on a pu faciliter à la fois, l'identification des interlocuteurs et les possibilités d'accès à l'attribution de terrains.

4.2.Répartition globale des dossiers d'investissement agréés par le CALPI de Tizi-Ouzou

Le CALPI a eu à traiter des projets d'investissement depuis 1994. Il ressort de son bilan, de juin 1994 à décembre 2009, des réalisations importantes. En effet, sur plus d'un millier de dossiers réceptionnés, 603 sont agréés. Les rejets concernent les projets localisés sur le domaine privé de l'Etat, à l'intérieur des périmètres urbains ou sur des terrains à vocation agricole, conformément à la réglementation. Il faut savoir que les 603 projets agréés par le CALPI ont été localisés essentiellement sur les zones d'activités gérées par la S.O.G.I., sur les zones d'activités gérées par les agences foncières communales et sur les assiettes foncières domaniales. Le tableau suivant, présente la situation des 603 projets d'investissement agréés, selon les secteurs:

Tableau n° 05 : Répartition globale des dossiers d'investissement agréés par le CALPI de juin 1994 à décembre 2007

Secteurs	Nombre de projets	Nombre d'emplois prévus (théorique)
Industrie	336	10474
Agriculture	91	4465

Tourisme et artisanat	25	964
Réalisation/ BTPH	61	426
Commerce	55	1800
Autres services	35	1202
Total	603	18 733

Source: Etat des projets retenus par le CALPI, Wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat Général, données arrêté au 20 décembre 2009.

A travers le tableau ci-dessus, nous pouvons constater que les projets agréés, concernent surtout l'industrie (336 sur 603 projets, soit 55.72 %) ; ils visent la création de 18 733 emplois.

4.3. Etats des projets d'investissement agréés par le CALPI

Malgré qu'aucune vérification, n'ait été entreprise sur les sites où les projets ont été localisés, pour s'enquérir de leur lancement ou réalisation effectifs, nous pouvons toutefois dire, que le nombre de créations réelles est extrêmement faible.

A titre illustratif, selon les données qui sont à notre disposition et qui ont trait aux projets agréés par le CALPI, de juin 1994 au 31/12/2009, seuls 45 sur 429 sont effectivement en cours de réalisation, soit 10,48 %. Ces derniers concernent exclusivement l'industrie (1394 emplois prévus). Selon le CALPI, près de la moitié des investisseurs se sont désistés, avant de signer des contrats de réservation des terrains d'assiettes en zone d'activités. De plus, sur les 429 projets d'investissement agréés durant la même période, seulement 26, soit 6 % à peine, ont abouti. (CF. Tableau n°06)

Tableau n° 06 : Etat des projets agréés par le CALPI et entrés en service

Secteur	Nombre de projets	Emplois prévus
Industrie	23	1095
Agriculture	02	67
Commerce	01	22
Total	26	1187

Source : Rapport d'évaluation de l'activité de l'observatoire et du CALPI dans la prise en charge de l'investissement privé au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou , wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat général, données au 31/12/2008, P.9.

Nous pouvons dire que les résultats du dispositif CALPI, demeurent dérisoires et en deçà de ce qui serait nécessaire pour impulser une véritable dynamique entrepreneuriale, puisque la lourdeur de l'acte de création d'entreprise paraît une caractéristique essentielle dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

5/ La structuration spatiale de l'espace local

L'analyse du foncier industriel de la wilaya de Tizi-Ouzou nous permet de dire que la répartition spatiale des instruments d'aménagement industriel montre que :

La vallée du Sébaou s'accapare de la zone industrielle de Oued-Aïssi et de 10 zones d'activités sur les 21 que compte la wilaya. La quasi-totalité de l'espace industriel kabyle se situe dans la vallée du Sébaou, utilisant 262 ha soustraits au secteur agricole. Cet espace est convoité par les investisseurs privés, une forte demande est particulièrement enregistrée dans les localités de Tizi-Ouzou, Draâ-Ben-Khedda, Tadmaït, Azazga, Fréha et Oued Aïssi. Ceci s'explique en grande partie par la disponibilité des services urbains, la présence d'un marché potentiel, la qualité des réseaux divers tels que : Le gaz, l'électricité, le réseau d'assainissement, l'eau et le téléphone, la RN 12 , le chemin de fer et la haute tension.....

L'émergence d'un pôle littoral : Le tableau précédent montre un regain d'intérêt à la Kabylie maritime, sur les 75 lots créés dans la zone d'activité d'Azeffoun, 43 lots sont

cédés. Durant l'année 2008, deux unités industrielles commencent à produire¹⁴. La première est spécialisée dans l'agro-alimentaire, la seconde dans les produits laitiers. Une minoterie et une unité de taille de pierres sont prévues pour l'année 2004. Cela traduit un souci de mise en valeur des ressources locales et une volonté de procéder à une accumulation économique. Ceci peut s'expliquer par la réalisation d'un port mixte à Azeffoun, la relance des activités touristiques et l'aménagement de la route nationale 73 reliant cette dernière à la localité à Tizi-ouzou par Fréha.

La haute montagne stimule son industrialisation par les zones de Boghni, Aïn-El-Hammam, Larbaâ-Nath-Irathen, Draâ-El-Mizan, Tizi-Ghennif. Pour l'année 2009, sur 17 projets en cours de réalisation, 13 sont localisés dans la zone de montagne à savoir, 08 dans la zone d'activités d'Aboudid (L.N.I), 03 dans la zone de Boghni et 02 dans la commune de Tizi-Ghennif. La tradition artisanale, la disponibilité de la main d'œuvre émigrée et qualifiée, l'intensité des transferts sociaux et la croissance urbaine justifient cette relance économique progressive.

Conclusion

Il est aisé de constater que la transition de l'Algérie vers l'économie de marché, a rapidement permis de révéler l'importance des potentialités et richesses non exploitées dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cependant, la wilaya en dépit des possibilités certaines qu'elle offre, n'arrive pas à capter l'intérêt, voire la volonté d'entreprendre des investisseurs potentiels et de ce fait, à juguler leurs multiples hésitations. En effet, un nombre important d'entre eux se rétracte ou se désiste pour aller investir ailleurs

¹⁴ Agence Nationale d'Aménagement du territoire : « schéma d'aménagement du territoire 2000-2025 », Alger 2008.

A ce titre, le problème de la gestion du foncier industriel met en lumière toute la difficulté de l'économie locale à retrouver ses équilibres. En effet, le comité d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement (CALPI) a pu faciliter à la fois l'identification des interlocuteurs et les possibilités d'accès à l'attribution de terrains, mais il n'a apporté aucune solution aux problèmes de la gestion du foncier industriel (faibles niveaux de viabilisation, coûts d'aménagement très lourds, retards dans la création d'externalités nécessaires à l'investissement).

De ce fait, entre les intentions de projets enregistrés auprès du CALPI et ceux mis en œuvre sur le terrain, le décalage ou l'écart reste important et ce, en dépit des efforts accomplis par la Société de Gestion Immobilière (S.O.G.I.), pour assainir la situation des zones d'activités. Il s'ensuit que, les investisseurs sont obligés de composer avec un environnement institutionnel très hostile et une administration, qui ne permet nullement le respect des délais et une société en permanence protestataire..Tous ces ingrédients sont réduits encore complexes avec l'insécurité.

Eléments de bibliographie

-Tessa (A.) : « *Algérie histoire d'une construction spatiale de 1960-2005* », Publisud, paris, 2007.

-Oussalem (M.O.) : « *Entrepreneuriat privé et développement local. Eléments d'analyse à partir du cas de Tizi-Ouzou* », Revue Insaniyat, N°16, Janvier-Avril 2002.

-Mokrane (A.) : « *Entrepreneurs et milieu entrepreneurial : éléments d'analyse à partir du cas de la wilaya de Tizi-Ouzou* », Mémoire de Magister en Sciences Economiques, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, Juillet 2006.

-Agence Nationale d'Aménagement du territoire : « *schéma d'aménagement du territoire 2000-2025* », Alger 2008.

-*Bilan des activités de la cellule chargée de la régulation des zones d'activités*, wilaya de Tizi-Ouzou, 29 janvier 2009.

- Conseil National Economique et Social : « *Pour une politique de développement de la P.M.E. en Algérie* », projet de rapport, 20^{ème} Session plénière, Alger, juin 2002.
- *Etat des projets retenus par le CALPI*, Wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat Général, données arrêté au 20 décembre 2009.
- *O.P.I. un instrument au service de l'investissement*, O.P.I., Tizi-Ouzou, 2009.
- *Projet de réhabilitation de la zone des dépôts*, Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine de Tizi-Ouzou, avril 2003.
- *Projet de réhabilitation de la zone des parcs Thala-Athmane*, Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine de Tizi-Ouzou, février 2008.
- *Rapport d'évaluation de l'activité de l'observatoire et du CALPI dans la prise en charge de l'investissement privé au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou*, wilaya de Tizi-Ouzou, Secrétariat général, données au 31/12/2002.
- Situation des zones d'activités de l'O.P.I.*, réunion de l'observatoire du 02.04.2009.