

**Attractivité des territoires : Illustration de certains problèmes de l'Algérie****Attractiveness of territories: Illustration of some problems of Algeria****AIT ATMANE Braham**Laboratoire Economie et Développement, Université de Bejaia, [braham.aitatmane@univ-bejaia.dz](mailto:braham.aitatmane@univ-bejaia.dz)**Reçu:** 04/03/2023**Approuvé:** 28/12/2023**Publié:** 30/12/2023**Résumé:**

Cet article se veut un éclaircissement autour des éléments qui peuvent être des freins à l'attractivité du territoire algérien. La réflexion s'est focalisée notamment sur la difficulté d'exécution des contrats, la corruption, les institutions et la gouvernance, le dysfonctionnement des équipements d'infrastructure et les problèmes d'accès au foncier.

D'ailleurs, en ce qui concerne la facilité de faire des affaires l'Algérie est classée 157ème dans le monde en 2017, loin derrière la Tunisie (73ème), l'Egypte (116ème) et le Maroc (130ème). Rappelons aussi que l'Algérie a adopté en 2008 des réglementations pour mieux gérer le processus d'octroi des permis de construire et assurer l'achèvement en toute sécurité et dans les délais des projets de construction. L'adoption d'un nouveau code civil des procédures a amélioré l'exécution des contrats en réduisant les délais et en éliminant certaines démarches frauduleuses.

**Mots clés:** Attractivité, Institutions, Infrastructures, IDE, Algérie,....**Jel Classification:** F02, F21, F23, F29**Abstract:**

This article is intended to be a clarification around the elements that can be obstacles to the attractiveness of the Algerian territory. The reflection focused in particular on the difficulty of executing contracts, corruption, institutions and governance, the malfunctioning of infrastructure equipment and problems of access to land.

Moreover, regarding the ease of doing business, Algeria is ranked 157th in the world in 2017, far behind Tunisia (73rd), Egypt (116th) and Morocco (130th). It should also be recalled that Algeria adopted regulations in 2008 to better manage the process of granting construction permits and to ensure the safe and timely completion of construction projects. The adoption of a new civil code of procedures has improved the execution of contracts by reducing delays and eliminating certain fraudulent procedures.

**Keywords:** Attractiveness, institutions, infrastructures, FDI, Algeria,....**JEL Classification:** F02, F21, F23, F29

## 1. Introduction :

En exposant des approches du type centre-périphérie qui prônaient pour un développement autocentré basé sur des politiques de substitution à l'importation et un rôle prépondérant de l'Etat, certains économistes (Myrdal, 1957, Hirschman, 1958) ont contribué à la création d'une attitude plutôt hostile à l'égard de l'IDE. Toutefois, la crise de l'endettement des années 80 a suscité un net changement d'attitude de la part des gouvernements de ces pays confrontés à une pénurie de devises et une régression importante de l'investissement local. Les PED se font, de nos jours, de plus en plus concurrence, afin d'attirer les firmes étrangères, dans les objectifs principaux d'accroître leurs capacités de production, de bénéficier d'un transfert de technologies et de s'insérer dans l'économie mondiale.

Tout comme les autres PED, l'Algérie accorde une importance capitale à l'IDE en tant que complément à l'effort national de développement, et compte tenu de sa capacité à contribuer à la réalisation des objectifs nationaux (croissance, emploi, production, exportations,...). Cet intérêt nouveau à l'IDE, se matérialise par les efforts des pouvoirs publics conjugués avec ceux des organismes de promotion des investissements pour améliorer le climat des affaires en Algérie et par le soutien accordé aux opérateurs étrangers. En effet, le contenu du code d'investissement promulgué en 1993, dans le but de réformer le cadre juridique de l'investissement d'une manière générale et de l'IDE d'une manière particulière, confirme la prise de conscience des pouvoirs publics d'aller vers une rupture totale, avec le système auparavant poursuivi, et de donner à l'investissement privé en général et à l'investissement étranger en particulier la place qui est la leur dans l'économie. Au même titre, le processus de transition d'un système économique centralisé à une économie de marché entamé au début des années 90, a imposé au gouvernement algérien, de mettre en place un certain nombre de réformes structurelles qui a rendu possible le rétablissement des équilibres macroéconomiques et la libéralisation de certains aspects de l'économie. Ces réformes ont permis, entre autre, d'améliorer certaines performances en termes de croissance du produit intérieur brut (PIB) et le développement d'un secteur privé plus dynamique, entraînant par conséquent un plus grand flux entrant d'IDE. En effet, en 2002, l'Algérie était le premier pays d'accueil d'IDE au Maghreb et troisième en Afrique (CNUCED 2003), et à partir de 2003, l'accroissement des flux d'IDE attirés a été régulier.

Dans ce contexte, il faut dire qu'en dépit de tous les avantages qu'offre l'Algérie aux investisseurs étrangers, il faut souligner qu'il existe des obstacles et freins qui entravent le déploiement des entreprises étrangères en Algérie. Ces contraintes vont nous permettre à certains égards d'apprécier le scepticisme des opérateurs étrangers. Il faut dire que l'Algérie reste à la traîne en ce qui concerne certains indicateurs. Il s'agit particulièrement de la difficulté d'exécution des contrats, des problèmes de corruption, d'institutions et de gouvernance, de dysfonctionnement des infrastructures de base et des problèmes d'accès au foncier.

## 2. Difficulté d'exécution des contrats :

La banque mondiale (2017) rappelle que les indicateurs relatifs à l'exécution des contrats mesurent l'efficacité d'un système judiciaire dans la résolution de litiges commerciaux. En dépit des avancées réalisées, les procédures internes d'exécution des contrats demeurent lentes, coûteuses et incertaines. Dans certaines circonstances, le système judiciaire semble éprouver des difficultés à rendre exécutoires certaines décisions, ce qui a pour effet de décourager les recours à la justice contre les actes administratifs, les abus et le pouvoir discrétionnaire de certains fonctionnaires. Ainsi que le montre le tableau 1, les formalités en vue de régler un litige contractuel restent pénalisantes en Algérie, que ce soit en nombre de procédures ou en nombre de jours nécessaires pour le règlement. Le nombre de procédures nécessaires pour faire exécuter un contrat est de 47, pour une durée de 630 jours coûtant en moyen à l'opérateur 19,9 % de sa créance, ce qui lui donne un mauvais classement (102/183), alors que pour les trois indicateurs, la Tunisie et le Maroc font mieux. Rappelons que les procédures actuelles (en Tunisie) ont été mises en place en 1996. Du moment où la plainte est déposée au tribunal de Tunis au règlement du litige, le processus dure moins de 2 ans et comprend 39 procédures.

**Tableau N°1 : Qualité, durée et coût des procédures pour faire exécuter un contrat**

	Exécution d'un contrat			Rang
	Qualité du processus juridique*	Durée (jours)	Coût (% de la créance)	
Algérie	5,5	630	19,9	102
Tunisie	7	565	21,8	76
Maroc	8,5	510	25,2	57
Egypte	4,5	1 010	26,2	162

Source : Données de la Banque Mondiale, Doing Business, 2017

\* : L'indice de la qualité du processus juridique est compris entre 0 et 18. Le plus intéressant est le plus proche de 18.

Toujours dans le même sens, rappelons que la finalisation d'un contrat en Algérie coûte à l'entreprise, en moyenne 7 % de son chiffre d'affaire (y sont mises toutes les difficultés que l'entreprise recense dès son installation et au cours de son activité) (banque mondiale 2005) . Pourtant, l'Algérie a très fortement progressé ces dernières années, sur la question. Les réformes introduites sur l'administration ont permis de réduire les délais de création/liquidation d'entreprise. La mise en place du guichet unique, par exemple, y a largement contribué, même si pour l'instant au Maghreb, l'Algérie occupe la dernière de la classe en matière de création d'entreprises, mais bien devant le Maroc et l'Egypte en ce qui concerne les procédures de fermeture d'entreprises (tableau 2). Le Maroc et l'Egypte réalisent des performances comparables à celles des pays de l'OCDE et parfois meilleures. Dans tous les cas, les chiffres de la région sont plus élevés que dans les autres zones du monde, y compris ceux de l'Afrique Subsaharienne, de l'Amérique Latine et de l'Asie. Le nombre de procédures administratives pour créer une entreprise est toutefois comparable à celui des pays de la zone OCDE où il faudrait 16 procédures pour créer une entreprise. Toutefois, l'introduction par la banque mondiale d'une distinction entre homme et femme

dans la procédure de création d'entreprises montre clairement qu'en Egypte les femmes ne jouissent pas des mêmes facilités que les hommes. Il leur a demandé plus de procédures et plus de délai. Il est aussi important de rappeler le recul qu'a enregistré la Tunisie dans ce sens. Après s'être classée 73 en 2009, elle se trouve à la 103ème place en 2017.

**Tableau N°2 : Création et liquidation d'entreprises en Algérie et dans les pays voisins.**

		Création d'entreprises				Fermeture d'entreprises			
		Nombre de procédure	Délai (jours)	Coût (%)*	Capital minimum (%)**	Rang	Délai (années)	Coût (%)***	Rang
Algérie	Homme	12	20	11,1	0	141	2,5	7	49
	Femme	12	20	11,1	0				
Tunisie	Homme	9	11	4,7	0	103	1,3	7	31
	Femme	9	11	4,7	0				
Maroc	Homme	4	9,5	7,6	0	40	1,8	18	64
	Femme	4	9,5	7,6	0				
Egypte	Homme	4	6	7,4	0	39	4,2	22	128
	Femme	5	7	7,4	0				

**Source :** Données de la Banque mondiale (Doing business 2017).

\* : % du revenu par habitant. \*\* : % du revenu par habitant. \*\*\* : % de la valeur du patrimoine.

Aujourd'hui, les délais sont réduits et deviennent acceptables. L'ANDI assure que l'établissement des statuts de la société devant le notaire se fait dans un délai allant de 7 à 30 jours. L'immatriculation au registre de commerce prend de 24 à 48 heures, alors que l'octroi des avantages fiscaux se fait en 72 heures, après acceptation de la demande par le guichet unique. Certes, des efforts ont été accomplis par les pouvoirs publics visant à faciliter l'installation des entreprises en Algérie, néanmoins, la durée et la rigidité de la réglementation induit un impact négatif sur le chiffre d'affaire des entreprises de l'ordre de 3 % (banque mondiale 2005). Ce niveau relativement faible reflète néanmoins les efforts entrepris par l'administration algérienne depuis quelques années pour améliorer cet aspect (mise en place de guichet unique et création d'organismes chargés de faciliter l'établissement et le fonctionnement des entreprises).

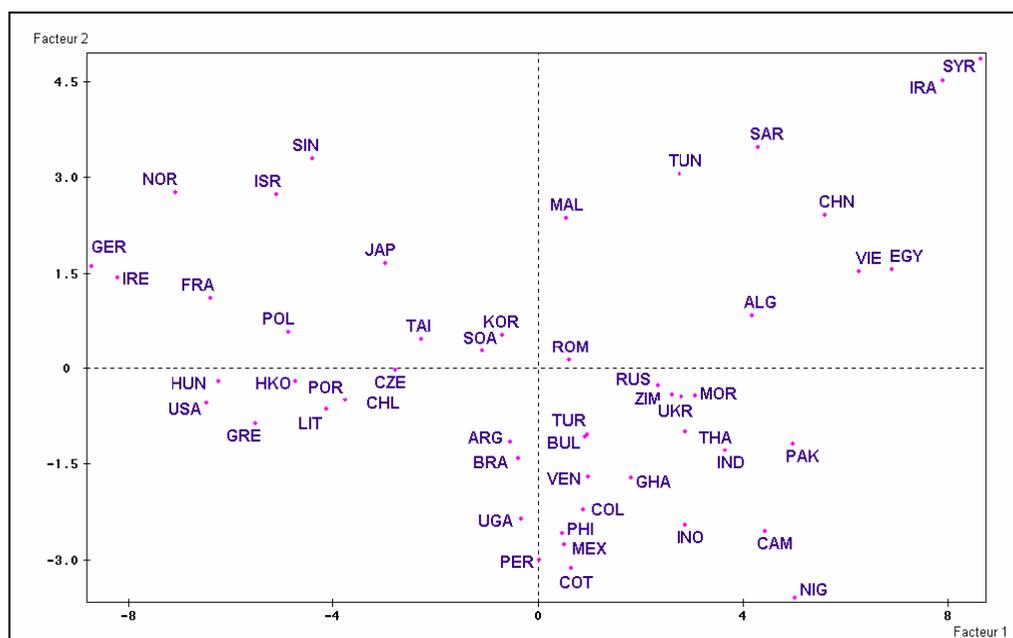
## 2. La corruption, les institutions et la gouvernance :

La corruption est incontestablement l'un des facteurs qui repousse largement les investisseurs étrangers. S. J. Wei (2000) montre dans une étude sur les PED que la corruption est un frein significatif à IDE. Ainsi, la méthode employée par S. J. Wei lui permet d'établir qu'une augmentation du niveau de corruption d'un pays comme le Singapour à celui du Mexique serait équivalente, du point de vue de l'attractivité aux IDE, à une hausse de 18 à 50 % de la fiscalité du capital. Transparency International (TI) (2009) rappelle que 45 % des FMN des pays de l'OCDE interrogées ont déclaré que ce sont les relations personnelles et les attaches, plutôt que les appels d'offres concurrentiels, qui permettaient de remporter des contrats publics dans les pays hors OCDE dans lesquels elles opèrent. Dans une autre étude, plus d'un tiers des dirigeants d'entreprises internationales

estime que la corruption allonge de plus de 10 % les coûts des projets internationaux, alors qu'un sixième d'entre eux pense que la corruption gonfle les coûts de plus de 25 %.

Toutefois, nous ne saurons appréhender le facteur de corruption sans mettre en évidence la qualité à la fois des institutions et de la gouvernance dans les pays hôtes. Dans ce contexte, M. Alaya, D. Nicet-Chenaf et E. Rougier (2007) estiment que les institutions et la qualité des institutions restent au cœur des politiques d'attractivité. De leur côté, D. Rodrik, A. Subramanian et F. Trebbi (2004), et D. Acemoglu, S. Johnson et J. Robinson (2004), montrent que la croissance des revenus dans une économie est directement liée à la capacité des institutions à instaurer un Etat de droit, à protéger le droit de propriété, à réduire la corruption, à réglementer de manière transparente et efficace les marchés et à assurer la stabilité politique. D'ailleurs, par rapport à ce dernier élément, K. K. Chan et E. R. Gemayel (2004) montrent que le risque et l'instabilité politique restent les premiers déterminants de la faiblesse des IDE dans la région MENA. De même, selon P. Berthelier, A. Desdoigts et J. Ould Aoudia (2003), il est possible de proposer une décomposition du cadre institutionnel des pays en se basant sur une combinaison de 9 critères. Nous observons, que les pays du Maghreb peuvent appartenir à deux familles de profils institutionnels (figure 1).

**Figure N°1 : Les profils institutionnels**



**Source :** P. Berthelier, A. Desdoigts et J. Ould Aoudia : Profils institutionnels. Minefi, Paris, juillet 2003.

Le premier axe, oppose deux familles de régulations sociales : celles qui sont assurées par l'Etat et les institutions modernes, apportant une forte sécurité des contrats, et celles qui sont assurées par les instances traditionnelles des sociétés.

L'Algérie, la Tunisie et l'Egypte appartiennent au groupe des pays dont le profil institutionnel est qualifié d'autoritaire et paternaliste où les institutions associent la force des traditions et la sécurité pour la population, avec une action publique peu efficace. L'Etat contrôle ses citoyens, la société civile dispose d'une autonomie très limitée, la circulation des personnes et le pluralisme de l'information sont des plus réduits. L'Etat contrôle également le fonctionnement des marchés qui demeurent peu ouverts. Le Maroc appartient au groupe de pays dont le profil institutionnel est qualifié d'informel (où l'Etat est peu

présent dans l'économie et peu efficace et les solidarités traditionnelles sont actives, apportant de la sécurité. Les droits politiques, économiques et sociaux ne sont pas garantis aux citoyens, mais les plus dynamiques peuvent bénéficier d'ouvertures, d'opportunités et d'espaces de liberté).

Le rapport du Mécanisme Africain d'Evaluation des Pairs (MAEP) (2007) rappelle que peu d'études sur la corruption ont été réalisées en Algérie et il est de ce fait, difficile de disposer de données statistiques fiables. La corruption est un fléau qui n'épargne aucun secteur, y compris celui des écoles. L'enquête du MAEP (2007) a permis de mettre en évidence que, parmi les répondants, 20 % considèrent que le niveau de corruption est très élevé et 41,1 % qu'il est moyennement élevé, et 37,2 % considèrent qu'il est faible. Malgré les efforts fournis par les autorités, un sentiment général d'impunité prévaut, et aucune crainte véritable n'est ressentie vis-à-vis des organes de contrôle.

En 2017, l'Indice de Perception de Corruption (IPC) de l'ONG TI, a révélé que l'Algérie a fait une marche arrière de 20 place en obtenant la note de 3,4 sur 10 en 2016 contre 3,6 en 2015. Le pays se positionne ainsi à la 108ème place dans le monde sur les pays 176 classés. Avec une telle note, il reste à la traîne, même dans le monde arabe où il occupe la 10ème position sur 18 pays arabes classés, derrière la Tunisie, 75ème (4,4/10, en recul d'une place par rapport à 2015) et le Maroc, 90ème (3,7/10) (tableau 3).

**Tableau N°3 : IPC et rang des pays maghrébins en 2016.**

	<b>Algérie</b>	<b>Tunisie</b>	<b>Maroc</b>	<b>Egypte</b>
IPC <sup>1</sup>	<b>3,4</b>	4,1	3,7	3,4
<b>Rang mondial</b>	<b>108</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>108</b>

**Source :** Données des Transparency International : Rapport mondial sur la corruption 2017 : La corruption et le secteur privé.

Entre 2004 et 2005, les infractions financières sont passées de 1600 affaires à 1800, et une partie de ces infractions concernent la délinquance en col blanc et le blanchiment d'argent. Le scandale du groupe El Khalifa est à citer comme un exemple de mauvaise gestion et de corruption d'une part, et de volonté manifeste des autorités de combattre la corruption d'autre part. Des documents diffusés par la Cour française rapportent que le groupe a transféré illégalement 689 millions d'euros à l'étranger (MAEP 2007). D'autre part, TI (2009) rappelle que l'enquête menée sur 581 entreprises maghrébines montre que ce sont les entreprises les moins rentables qui font le plus souvent recours à la corruption afin d'éviter de disparaître sous l'effet de la concurrence.

L'action destinée à prévenir et combattre la corruption en Algérie s'est traduite par le renforcement de la législation nationale et des moyens de lutte contre ce phénomène. Elle s'est également traduite, entre autres, par l'adaptation de la législation nationale aux engagements internationaux de l'Algérie en la matière. C'est dans ce cadre, que le pays a adopté en 2006 la loi n° 06-01 relative à la prévention et à la lutte contre la corruption. Cette dernière a débouché sur 680 affaires jugées par les juridictions pour l'année 2006 avec condamnation de 930 Personnes, 1054 affaires au niveau des juridictions dont 681 affaires

<sup>1</sup> IPC (Indice de Perception de la Corruption) fait référence aux perceptions du degré de corruption tel que le ressentent les milieux d'affaires et les analystes nationaux. Il s'étend de 10 (haut niveau de probité) à 0 (corruption élevée). Ces résultats sont les conclusions de 6 enquêtes réalisées pour évaluer la performance de ces pays.

jugées pour l'année 2007 avec condamnation de 1789 personnes et 622 affaires au niveau des juridictions dont 484 affaires jugées au premier semestre de l'année 2008, avec condamnation de 1126 personnes (MAEP 2008) .

Malgré la volonté affichée par le gouvernement algérien de réduire l'ampleur de ce phénomène, les entreprises continuent d'être des victimes de corruption, notamment sur les marchés publics. L'enquête de la banque mondiale (2005) montre que des charges supplémentaires d'ordre de 7,5 % de chiffre d'affaire sont supportées par les entreprises installées en Algérie, à cause de la corruption qui représente le coût total des pots-de-vin. De même, les coûts relatifs aux différents délits qui portent sur les pertes liées aux vols, à des coûts assumés pour la sécurité et des dépenses faites dans le but de protection, supportés par l'entreprise à 2 % u chiffre d'affaire.

### **3. Le dysfonctionnement des équipements d'infrastructure :**

Les équipements d'infrastructure techniques et logistiques se trouvent sans nul doute au centre des motivations à l'investissement des firmes à l'étranger. Leur dysfonctionnement est très ressenti par les entreprises. D'ailleurs, il est à l'origine du coût le plus élevé supporté par firmes activant sur le territoire algérien. Son coût est estimé selon la banque mondiale (2005) à 8 % du chiffre d'affaire. Le dysfonctionnement des équipements d'infrastructures comprend le manque à gagner sur les ventes imputables aux interruptions des services d'électricité et de télécommunication, ainsi qu'aux pertes de marchandises ou aux dommages qu'elles subissent lors de leur transport.

Pourtant, l'Algérie a entretenu des efforts considérables ces dernières années pour développer ses infrastructures de base. Elle s'est dotée d'un bon réseau de distribution de gaz et d'électricité, assurant une couverture acceptable des besoins domestiques et industriels. Le taux d'électrification du territoire national est 95% et 99,4 % des foyers sont raccordés au réseau en 2016, alors qu'il n'était que de 84,6 % 20 ans auparavant. Le taux de raccordement du gaz est passé de 30,2 % en 1998 à 55 % en 2016. Elle possède un réseau de télécommunication en développement rapide, totalement numérisé et 15 000 km du réseau national sont réalisés par la fibre optique (2016). Le parc de téléphone fixe concerne 4,6 millions en 2016, contre 2,6 millions en 2002, près de 35 millions de lignes de téléphones mobiles en 2011 et la télé-densité globale a grimpé de moins 5 % en 2002 à plus de 95 % en 2011 (ministère de la poste et des technologies de l'information et des communications).

Par ailleurs, l'Algérie dispose, en 2016, d'un réseau routier long de plus de 108302 (répartit entre 76 028 km de routes nationales et départementales et 32 274 km de routes secondaires) assurant près de 90 % du volume des échanges et des voyageurs. Cela reflète la prédominance du mode de transport routier par rapport aux autres modes. Il est le plus important au Maghreb avec un ratio de 3,7 km pour 1000 habitants, sauf qu'il souffre de congestion et de saturation. C'est dans le but de sauvegarder, de moderniser les infrastructures existantes et de réaliser de nouveaux projets permettant de développer le réseau routier algérien, que les pouvoirs publics ont mis en place le Schéma Directeur Routier et Autoroutier (SDRA) 2005/2025.

Le réseau ferroviaire s'étend sur près de 4 000 km à fin 2016 (et 6300 km en phase de réalisation), dont une partie de 1100 km est électrifiée, et dispose de plus de 200 gares

commerciales opérationnelles. La part du transport ferroviaire dans les transports intérieurs algériens ne dépasse néanmoins pas 7 à 8 % tant en marchandises qu'en voyageurs. En recul très sensible durant les dernières années, cette part était supérieure de 30 % au début des années 1970. Toutefois, la vétusté du parc et de l'infrastructure a nécessité des plans de modernisation et de développement du trafic interurbain, ainsi que la restructuration de la compagnie nationale SNTF. Dans ce cadre, la modernisation des lignes ferroviaires touche à 855 km des lignes existantes, et leur électrification concerne 3800 km dont 3000 km programmées et partiellement réalisées dans le cadre du plan quinquennal de soutien à la relance économique (2005-2009). Des lignes à grandes vitesses d'une longueur de 1120 km, sont également en phase de construction. Les rocade des hauts plateaux qui s'étendront sur 600 km, et les boucles de sud qui s'étaleront sur 800 km, sont également en phase de construction, dans le cadre de l'extension du réseau ferroviaire algérien qui prévoit également la réalisation de 1400 km dont 828 km sont en cours.

L'infrastructure portuaire algérienne compte 11 ports offrant de multiservices, dont 3 spécialisés dans l'exportation des hydrocarbures (Arzew, Skikda et Bethioua) et 21 ports secondaires. Les principaux ports marchands sont Alger, Oran, Annaba et Bejaia, ils assurent plus de 75 % du trafic. Rappelons qu'en 2015, plus de 90 % des importations algériennes ont été réalisées par voie maritime, et à 88 % grâce à des navires étrangers. Le port d'Alger à lui seul, reçoit plus de 30 % des importations. Ce secteur a connu une remarquable croissance depuis les années 1960 : 6,7 % par an en termes de tonnage global. Malgré cela, il faut dire que le système de transport maritime en Algérie souffre, entre autres, d'une trop longue durée des attentes, de la longueur des opérations à terre, de l'obsolescence des équipements portuaires et les performances opérationnelles des ports algériens sont faibles comparés à celle des ports de la région. Les sureffectifs, la faible productivité du travail, les déficits en personnel qualifié, ainsi que les pertes de temps significatives affectent la productivité des ports et par conséquent la compétitivité internationale des marchandises en transit.

Enfin, l'infrastructure aéroportuaire en Algérie est composée de 36 aéroports ouverts à l'aviation civile, dont 16 au trafic international, notamment Alger avec le nouvel aéroport international de Houari Boumediene, Annaba, Hassi Messaoud, Constantine et Oran. Ces cinq principaux aéroports accueillent plus de 88 % du trafic de passagers national et international. La nouvelle aérogare d'Alger, d'une très grande capacité et dotée des équipements les plus modernes, est opérationnelle. L'objectif affiché est celui de la libéralisation effective de 25 % du trafic aérien international au cours des prochaines années. Plus d'une trentaine de villes algériennes bénéficient de liaisons intérieures. Une vingtaine de ces villes sont reliées directement à Alger grâce à la compagnie nationale Air Algérie. Des compagnies aériennes étrangères, comme Air France, Alitalia ou autres opèrent en Algérie.

#### **4. Problèmes d'accès au foncier :**

L'accès au foncier en Algérie reste un défi majeur pour les entreprises. D'énormes retards dans l'amélioration réglementaire de cet aspect sont accusés. Selon l'enquête de la Banque mondiale (2005), un quart (25%) des entreprises étrangères se disent réticentes

quant au respect de leur droit de propriété par les tribunaux nationaux après leur accès au foncier. De plus, en matière de construction, les permis ne sont fournis qu’après un délai de 130 jours, nécessitant 17 procédures et coûtant à l’entreprise 0,9 % de la valeur du bien, des conditions qui classent l’Algérie au 77<sup>ème</sup> rang mondial en ce qui concerne l’indice d’octroi de permis de construction, largement derrière l’Egypte (64<sup>ème</sup>), le Maroc et la Tunisie (respectivement 18<sup>ème</sup> et 59<sup>ème</sup>). De même, le pays est très mal classé en ce qui concerne l’indice de transfert de propriété où il arrive bon 162<sup>ème</sup>, loin aussi de ses voisins (tableau 4).

Ceci dit, il est important de rappeler les avancées dans ce sens. L’Algérie était classée à la 119<sup>ème</sup> place en 2016 avec un délai de 220 jours.

**Tableau N°4 : Difficultés d’octroi de permis de construction et de transfert de propriété en Algérie et dans certains pays voisins en 2017.**

	Octroi de permis de construction				Transfert de propriété			
	Nombre de procédures	Délai (jours)	Coût (%) *	Rang mondial	Nombre de procédures	Délai (jours)	Coût (%) **	Rang mondial
Algérie	17	130	0,9	112	10	55	7,1	162
Tunisie	17	83	2,5	59	4	39	6,1	92
Maroc	13	85,5	3,5	18	6	22	5,9	87
Egypte	17	146	1,7	64	8	60	0,5	109

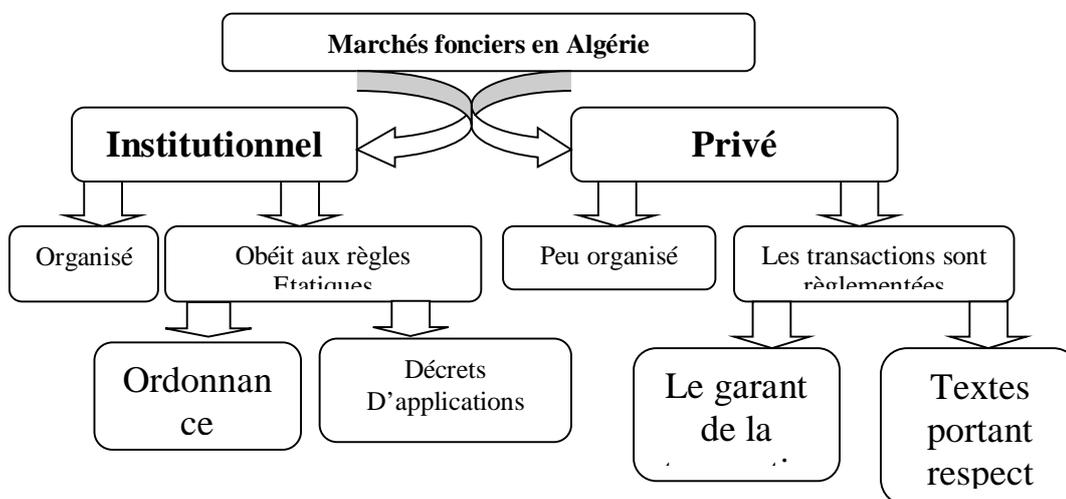
Source : Etabli par l’auteur sur la base des données de la banque mondiale : Doing Business, 2017.

\* : % de la valeur du bien. \*\* : % de la valeur de bien vendu.

Pourtant, depuis une dizaine d’années, des initiatives très intéressantes ont été entreprises par l’Algérie pour améliorer sa politique foncière. La CNUCED (2004), souligne l’importance de certaines mesures adoptées comme :

- Elaboration d’un cadastre ;
- Récupération des actifs résiduels des entreprises publiques ;
- Autorisation légale de vente et de concession des terrains battis ou non-battis, libérés suite à la dissolution des entreprises publiques

**Figure N°2 : Caractéristiques des marchés fonciers en Algérie**



Source : établie par l’auteur sur la base des données de l’ADIANDI.

Même si de nombreuses législations et codes ont été mises en place après l'indépendance, leur application a suscité des difficultés au sein de l'administration foncière algérienne. La rareté voire l'indisponibilité de foncier due pour l'essentiel à l'absence de titres de propriété fait augmenter son prix sur le marché, ce qui constitue une autre entrave pour les promoteurs de projets, qu'ils soient nationaux ou étrangers. En fait, l'offre du foncier se présente sur le marché institutionnel et sur le marché privé. Si le premier est organisé et fonctionne selon les règles de l'Etat, le second quant à lui est peu organisé (figure 6). La législation n° 06-11 promulguée le 30 août 2006 ne donne possibilité de concession des terrains que selon la formule de gré à gré, ce qui limite fortement le champ d'action.

Toutefois, des mesures législatives et réglementaires intéressantes ont été prises ces dernières années en vue de régler la question du foncier, dont l'ordonnance n° 08-04 du 01 septembre 2008, qui remplace l'ordonnance d'août 2006. Si la loi de 2006 n'a porté que sur les concessions, la nouvelle loi touche aussi aux cessions. L'ordonnance a été suivie de deux textes législatifs pour son application. Il s'agit du décret n° 09-152 portant conditions et modalités de concession des terrains de l'Etat destinés à l'investissement et du décret n° 09-153 portant conditions et modalités de concession et gestion des actifs résiduels et des actifs excédentaires des entreprises publiques. La mise en œuvre se fait dans les deux cas soit par des enchères publiques soit par le gré à gré. L'ordonnance n° 08-04 du 01 septembre 2008 a permis, entre autres, la consécration du principe de la concession convertible de droit en cession pour ce qui est des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation des projets d'investissements, la création de l'Agence Nationale Foncière (ANF) et la création du Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation Foncière (CALPIRF). Il convient d'ajouter, en outre, la création suite au décret exécutif n° 07-119 du 23 avril 2007 de l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF), dont la mission principale est de participer à créer, à court terme, un marché foncier et immobilier organisé, transparent et régulé.

## 5. Conclusion :

La promotion des IDE a constitué depuis les années 90 un impératif de premier rang pour les politiques en Algérie. De nombreuses réformes ont été élaborées pour optimiser l'attractivité de pays à l'égard des opérateurs étrangers. Au-delà du cadre législatif de l'investissement qui a été fortement assoupli depuis le code d'investissement de 1993, plusieurs initiatives et programmes ont été introduits (privatisation, ouverture de la majorité des secteurs à la concurrence...), dans l'objectif principal de permettre aux opérateurs privés, étrangers en particulier, d'émerger et de prospérer.

Toutefois, malgré la disponibilité de certains atouts que le pays pourrait faire valoir dans une concurrence avec les pays voisins (comme ressources naturelles, abondance de ressources humaines,...) cet article met en évidence certaines contraintes à l'attractivité du pays qui le laissent accuser un retard vis-à-vis de ses voisins (Tunisie, Maroc et Egypte), et accumule les mauvais résultats. Le rapport Doing Business (2016) l'a classé au 157ème rang mondial en 2017, en ce qui concerne la facilité de faire des affaires, loin derrière la

Tunisie (73ème), l’Egypte (116ème) et le Maroc (130ème). Pourtant, certains progrès sont enregistrés ; le rapport indique que l’Algérie a adopté en 2008 des réglementations pour mieux gérer le processus d’octroi des permis de construire et assurer l’achèvement en toute sécurité et dans les délais des projets de construction. L’exécution des contrats a été améliorée par un nouveau code civil des procédures qui réduit les délais et élimine certaines démarches frauduleuses. Finalement, nous estimons que même si beaucoup de choses ont été faites ces dernières années, il reste énormément d’efforts à fournir pour accomplir un climat des affaires saine et attractif.

La promotion de l’IDE doit obéir à une politique visant à mobiliser les opérateurs étrangers, tout en les orientant vers le financement des activités à haute intensité capitalistique et la diffusion des nouvelles technologies. Grâce aux multiples avantages qu’ils génèrent (technologie, organisation, pratiques managériales, élargissement des débouchés vers les marchés internationaux). Une politique active de l’État est plus que nécessaire pour faciliter l’ancrage des IDE dans le tissu industriel et la diffusion de leurs effets externes au profit des entreprises nationales.

## 6. Références

1. AIT ATMANE B. (2020), Analyse des probables impacts des Investissements Directs Etrangers sur la croissance économique en Algérie, thèse de doctorat en sciences. FSECSG, Université de Bejaia.
2. AIT ATMANE (B.) et OUKACI (K.) (2018) : La fragmentation internationale de la production : les FMN au centre du processus. Les Cahiers du MECAS V°14 /N°2.
3. AIT ATMANE (B.) et OUKACI (K.) (2017) : L'organisation industrielle comme facteur de multinationalisation des firmes. Revue des Sciences Économiques et de Gestion. N°1 17-2017, Université Sétif 1.
4. ALAYA M., NICET-CHENAF D. et ROUGIER E. (Juin 2007), Politique d'attractivité des IDE et dynamique de croissance et de convergence dans les Pays du Sud Est de la Méditerranée. Cahiers du GREThA N° 2007-06.
5. ACEMOGLU D., JOHNSON S. et ROBINSON J. (2004), Institutions as the fundamental cause of long-term growth. NBER Working Paper N° 10481.
6. CHAN K. K. et GEMAYEL E. R. (2004), Risk instability and the pattern of FDI in MEN. IMF Working Paper.
7. BERTHELIER P., DESDOIGTS A. et OULD AOUDIA J. (2003), Profils institutionnels. Une base de données sur les caractéristiques institutionnelles des pays en développement, en transition et développés Revue française d'économie. V XIX N°1, Paris.
8. Mécanisme Africain d'Evaluation des Pairs (MAEP) (Juillet 2007), Rapport d'évaluation de la république algérienne démocratique et populaire. Rapport d'évaluation du MAEP n°4.
9. Mécanisme Africain d'Evaluation des Pairs (MAEP) : Rapport sur l'état de mise en œuvre du programme d'action national en matière de gouvernance. MAEP/Point Focal National, novembre 2008.
10. BANQUE MONDIALE: Doing Business 2017. Washington DC 2016.
11. BANQUE MONDIALE: Doing Business 2018. Washington DC 2017.
12. BANQUE MONDIALE: World Economic Prospect: Technology diffusion in the developing world 2008. Page 153. Washington DC, 2008.
13. BANQUE MONDIALE : rapport sur le développement dans le monde : Un meilleur climat d'investissement pour tous. Washington DC 2005.
14. MYRDAL G. (1957), Economic Theory and Under-Developed Regions. G. Duckworth, London.
15. HIRCHMAN A. O. (1958), Stratégie du Développement Economique, Traduit de l'anglais par Pons, F., Economie et Humanisme, les Editions Ouvrières, Paris.
16. WEI S. J. (2000): How taxing is corruption on international investors? Review of Economics and Statistics, Vol 82, n°1, pp 1-11.
17. RODRIK D., SUBRAMANIAN A. et TREBBI F. (June 2004), Institutions rule: The primacy of institutions over geography and integration in economic development. Journal of Economic Growth, vol. 9, no.2,