

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR



ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MOULOU D MAMMERRI DE TIZI OUZOU

FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET  
DES SCIENCES DE GESTION  
DEPARTEMENT DES SCIENCES ECONOMIQUES

*Mémoire de fin de cycle*

En vue de l'obtention du diplôme de Master

Spécialité : Management Public

Thème

GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET INDUSTRIELLES DANS LA  
WILAYA DE TIZI-OUZOU ; ÉVOLUTIONS ET CONTRAINTES

**Présenté par :**

Mme : MAHMOUDI Sadia

Mme : ADGHAR Samia

**Encadré par :**

Mr : MOULAI Kamel

**Membres de jury :**

**Président :** Mme. AGHARAMIOU-RAHMOUN Naima, Professeur, UMMTO

**Examineur :** Mr. BERBAR Mouloud, MCA, UMMTO

**Rapporteur :** Mr. MOULAI Kamel, MCA, UMMTO

**Promotion 2021/2022**

# Remerciements

*Au terme de ce modeste travail, nous tenons à exprimer nos remerciements les plus sincères à notre promoteur Mr MOULAI Kamel, d'avoir accepté de nous encadrer, pour son suivi, ses conseils, ses orientations et sa précieuse aide.*

*Nous remercions aussi les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer notre travail.*

*Nous voudrions témoigner notre reconnaissance et exprimer notre gratitude à notre responsable de Master, Mme SI SALAH Karima, et tous les enseignants qui ont participé pour une grande part dans notre formation.*

*Nous tenons à remercier aussi tout le personnel de la Direction de l'industrie et particulièrement Monsieur DJENNADI Hamid, et tous ceux qui nous ont aidés, de près ou de loin, à mener ce Travail, trouvant ici l'expression de notre reconnaissance et notre profonde gratitude.*

***Merci à tous.***

## *Dédicaces*

*Je dédie ce modeste travail à:*

- *Mes chers parents surtout ma très chère mère que j'aime beaucoup et qui a été toujours à mes côtés et m'a soutenu durant toute ma vie.*
- *Mes beaux parents*
- *Mon mari karim et mes enfants : Abderezak , Elyas et Aksel*
- *Mes sœurs Zahia , Fatma Karima et Samira et mes frères Boussaad, Youcef, Mustapha, Mouhammed et Abdeslam.*
- *Ma belle sœur Souad*
- *Mes collègues*
- *Tous ceux qui m'ont aidé de loin ou de près.*

**SADIA**

## *Dédicaces*

*Je dédie ce modeste travail à :*

- ✓ *La mémoire de mon père qui nous quitté à jamais.*
- ✓ *Ma mère qui ma soutenue et crue en moi.*
- ✓ *Mon mari et mes enfants « Aghiles, Juba ».*
- ✓ *Ma belle famille.*
- ✓ *Mes frères « Mohand , Rachid , Belkacem et Arezki »*
- ✓ *Mes sœurs « zahia ,nacira ».*
- ✓ *Mon cousin Mehand*
- ✓ *Ma cousine Fazia*
- ✓ *Mon neveu Said*
- ✓ *Mes nièces « Lydia , Lamis , Ines , Farah ,Tin Hinan , Asma , Mariem et Rania ».*
- ✓ *Tous ceux qui m'ont aidé de loin ou de prés.*

**SAMIA**

---



---

# *Sommaire*

---



---

## Sommaire

---

<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I : L'ETAT, LES COLLECTIVITES LOCALES ET LE DEVELOPPEMENT LOCAL</b>	
<b>Introduction .....</b>	<b>7</b>
<b>SECTION1:NOTIONS DE BASE SURLE DEVELOPPEMENT LOCAL.....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 2 : EVOLUTION DU ROLE DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES LOCALES DANS LE DEVELOPPEMENT LOCAL EN ALGERIE .....</b>	<b>15</b>
<b>Conclusion du chapitre I.....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE II : CADRE INSTITUTIONNEL DES ZONES INDUSTRIELLES ET ZONES D'ACTIVITES EN ALGERIE</b>	
<b>Introduction au chapitre II.....</b>	<b>26</b>
<b>SECTION 1 : EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES ET INDUSTRIELLES, EN ALGERIE.....</b>	<b>27</b>
<b>SECTION 2 : L'ETAT DU FONCIER INDUSTRIEL ET SON EVOLUTION EN ALGERIE.....</b>	<b>31</b>
<b>Conclusion du chapitre II.....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE III : LA GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU, CAS DE LA ZONE D'ACTIVITE DE DRAA BEN KHEDDA</b>	
<b>Introduction .....</b>	<b>46</b>
<b>SECTION 1 : PRESENTATION DU SECTEUR INDUSTRIEL DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU .....</b>	<b>47</b>
<b>SECTION 2 : ETUDE D'UN CAS PRATIQUE ; ZONE D'ACTIVITE DRAA BEN KHEDDA DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU .....</b>	<b>63</b>
<b>Conclusion du chapitre III.....</b>	<b>72</b>
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>74</b>

---



*Liste des abréviations*

---



## Liste des abréviations

---

- ❖ **AEP** : **A**limentation en **E**au **P**otable.
- ❖ **AF** : **A**gence **F**oncière
- ❖ **ANDI** : l'**A**gence **N**ationale pour le **D**éveloppement de l'**I**nvestissement.
- ❖ **ANIREF** : **A**gence **N**ationale d'**I**ntermédiation et de **R**égulation **F**oncière.
- ❖ **APC** : **A**ssemblée **P**opulaire **C**ommunale
- ❖ **APSI** : **A**gence de **P**romotion, de **S**outien et de **S**uivi de l'**I**nvestissement.
- ❖ **CADAT** : **C**aisse **A**lgérienne d'**A**ménagement du **T**erritoire.
- ❖ **CALPI** : **C**omité d'**A**ssistance de **L**ocalisation et de **P**romotion des **I**nvestissements
- ❖ **CALPIREF** : **C**omité d'**A**ssistance à la **L**ocalisation et la **P**romotion des **I**nvestissement et la **R**égulation **F**oncière.
- ❖ **CNAS** : **C**aisse **N**ationale d'**A**ssurances **S**ociales
- ❖ **CNERU** : **C**entre **N**ational d'**E**tudes et de **R**éalisation en **U**rbanisme.
- ❖ **CNES** : **C**onseil **N**ational **E**conomique **S**ocial et **E**nvironnemental.
- ❖ **DBK** : **D**raâ-**B**en-**K**hedda
- ❖ **DI** : **D**irection de l'**I**ndustrie.
- ❖ **EATIT** : **E**ntreprise **A**lgérienne des **T**extiles **I**ndustriels et **T**echniques
- ❖ **EGZI** : **E**ntreprises de **G**estion des **Z**ones **I**ndustrielles.
- ❖ **ENEL** : **E**ntreprise **N**ationale des **I**ndustries **É**lectrotechniques (**ELECTRO-INDUSTRIES**)
- ❖ **ENIEM** : **E**ntreprise **N**ationale des **I**ndustries de l'**E**lectro**M**énager .
- ❖ **EPIC** : **E**tablishement **P**ublic à **C**aractère **I**ndustriel et **C**ommercial.
- ❖ **IBS** : **I**mpôt sur les **B**énéfices des **S**ociétés.
- ❖ **IDE** : **I**nvestissement **D**irect **E**tranger.
- ❖ **LNI**: **L**arbaa-**N**ath-**I**rathen
- ❖ **OGZA**: **O**ffice de **G**estion des **Z**ones d'**A**ctivités.
- ❖ **PME/PMI** : **P**etites et **M**oyennes **E**ntreprises/**I**ndustries
- ❖ **RN** : **R**oute **N**ationale
- ❖ **SGP**: **S**ociété de **G**estion des **P**articipations

## Liste des abréviations

---

- ❖ SOGI: **S**ociété de **G**estion **I**mmobilière
- ❖ TAP : **T**axe sur l'**A**ctivité **P**rofessionnelle.
- ❖ UGZIA : **U**nité de **G**estion des **Z**ones **I**ndustrielles et d'**A**ctivités
- ❖ W.TO: **W**ilaya de **T**izi-**O**uzou
- ❖ ZA: **Z**one d'**A**ctivités
- ❖ ZAE: **Z**one d'**A**ctivités **E**conomiques
- ❖ ZI: **Z**one **I**ndustrielle



# *Introduction générale*



### I Introduction Générale

Dès la seconde moitié de la décennie 1960, l'industrialisation s'est imposée en Algérie comme choix incontournable seul capable d'assurer la croissance économique à long terme et de garantir des résultats probants dans la bataille contre le chômage endémique qui caractérisait l'économie algérienne.

L'industrialisation lancée en Algérie dans les années 70 était le fait de grands groupes industriels publics responsables de branches entières et composé de multitudes d'usines.

La restructuration « organique » au début des années 80 avait éclaté ces groupes en plusieurs entreprises autonomes centrées sur les « cœurs de métier ». La restructuration est poursuivie avec les réformes de 1988-1989 dans les entreprises publiques, annonce de privatisation, autonomie, bouleversent le rôle imputé à l'économie et particulièrement son secteur public, et essentiellement industriel.

Nous pensons, pour notre part, que l'industrie Algérienne a surtout besoin aujourd'hui d'une politique déterminée et cohérente de soutien à la PME aux capitaux privés. L'Algérie a besoin d'un « Small Business Act » qui prépare les entreprises industrielles à devenir des « Gazelles » c.à.d des entreprises à forte connaissance, innovantes et compétitives à la fois sur le marché local et les marchés d'exportation.

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 d'aménagement des 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.

Cette notion de zones d'activités est mise en avant pour en faire un instrument de répartition des activités économiques sur le territoire national. Ces zones sont intégrées dans l'objectif d'industrialisation et de développement régional et local qui doit répondre à la mobilisation de toutes les potentialités dont dispose le territoire de la zone pour dynamiser les activités productrices et améliorer le niveau de vie des citoyens de ce même territoire. Mais, il s'agit aussi de créer une certaine synergie entre les acteurs qu'implique la gestion de la zone

## Introduction générale

---

d'activité, conçue comme un espace réduit, délimité où l'Etat crée les conditions matérielles (infrastructures) nécessaires pour une activité industrielle.

Notre présent travail de fin d'étude consiste à établir un diagnostic sur la gestion des zones de la wilaya de Tizi-Ouzou. Autrement dit, comment cette gestion a-t-elle évolué ? Quelles sont les différentes contraintes rencontrées ?

On dénombre 18 zones d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou en 2022, dont 13 zones d'activités et une zone industrielle sont gérées par l'unité de gestion des zones industrielles et des zones d'activités (UGZIA) de Tizi-Ouzou, les quatre autres par l'agence foncière de Wilaya ainsi que deux nouvelles zones industrielles Draa El Mizan/Tizi Ghennif et Souamaa.<sup>1</sup>

Les zones d'activités et industrielles de la wilaya de Tizi-Ouzou datent toutes des années 1980-1990. La réhabilitation de ces zones a coûté jusqu'ici des sommes colossales sans que la structure escomptée ne soit réalisée sur le terrain ; la gestion de ces aires dédiées à la production, se heurte encore à de lourds enjeux liés à la réhabilitation et à la viabilisation de ces zones d'où la thématique de notre présente étude.

Ainsi, notre problématique de recherche est la suivante :

### **A quelles contraintes se heurtent la gestion des zones industrielles et zones d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou?**

Pour pouvoir y répondre, nous devons nous pencher sur d'autres questions, à savoir :

Quel est l'impact des zones d'activité et zones industrielles sur le développement local ?

Qui sont les différents acteurs intervenant dans la gestion de ces zones d'activités et industriels?

Quelles sont les différentes contraintes liées à la gestion des zones d'activités et industriels ?

Ces questions appellent un certain nombre d'hypothèses :

**H1** : les zones d'activités et les zones industrielles sont des facteurs incitant le développement local à travers la création des PME

**H2** : Une bonne Gestion des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou peut mener au développement local.

---

<sup>1</sup> Direction de l'industrie de la Wilaya de Tizi-Ouzou

### **II Choix du thème**

Le choix de notre thème se justifie tout d'abord par son intérêt, vue l'importance de la création des zones sur l'investissement et sur le développement local et par la création de la richesse et de l'emploi.

Deuxièmement, comme étant fonctionnaire à la direction de l'industrie, ce thème nous convient car nous pouvons disposer de la base de données nécessaire pour mener notre recherche.

### **III Méthodologie de la Recherche**

Sur le plan méthodologique, notre problématique sera traitée à travers une double approche : conceptuelle et empirique, pour apporter des réponses à ces questions ainsi que pour vérifier nos hypothèses.

A cet effet, notre démarche a été orientée dans deux directions :

1-pour la partie conceptuelle, l'exploitation des documents se réfèrent a notre thème et une recherche bibliographique, nous permet d'apporter un éclairage sur les différentes notions de zones d'activités et industrielles ainsi que de développement local.

2- Pour la partie empirique une enquête de terrain et des visites des zones d'activités, pour obtenir des données relatives à la gestion des zones d'activités et industrielles. Nous nous rapprocherons des organismes gérants, mais aussi des différentes directions de la wilaya de Tizi-Ouzou, ainsi que des entreprises implantées sur ces zones en plus de l'observation de la réalité du terrain lors de nos déplacements dans ces zones.

Notre plan de travail se compose de trois chapitres.

Dans le premier chapitre, nous aborderons l'Etat, les collectivités locales et le développement local nous verrons les fondements théoriques du développement local et son objectif à travers, la définition, ses approches, ses différents acteurs ses liens entre territoire et gouvernance. . Aussi, nous y traiterons l'évolution du rôle de l'Etat et des collectivités locales dans le développement local en Algérie.

## **Introduction générale**

---

Le deuxième chapitre traitera Evolution des zones d'activités et industrielles, à travers, les définitions, Historique sur l'apparition des zones ainsi que la situation des zones, nous traiterons aussi l'état du Foncier Industriel en Algérie, son évolution et l'offre foncière de l'Etat.

Le troisième chapitre sera consacré à la présentation du Secteur industriel dans la wilaya de Tizi-Ouzou ainsi qu'à l'enquête de terrain sur la zone d'Activité de Draa Ben Khedda dont on va étudier les contraintes liées à la gestion de cette zones.

---

*Chapitre I :*  
*L'Etat, les collectivités*  
*locales et le développement*  
*local*

---

### **Introduction**

Depuis quelques décennies, et dans un contexte international caractérisé par une ouverture croissante des économies nationales, on assiste à une transformation des politiques de développement, jusque -là, planifiées par l'Etat, qui était la seule autorité à conduire les dynamiques sociales et économiques en vue d'une amélioration des conditions de vie des habitants. En effet, avec l'émergence du concept du développement local comme réponse à l'échec des politiques de développement conduites par le haut, on assiste à la redéfinition du rôle des acteurs et des territoires considérés autrefois comme inertes, mais qui sont aujourd'hui le centre locomotif de tous projets de Développement.

Le développement local est un concept bien documenté et bien connu à travers le monde et ses actions impliquent l'amélioration du niveau, du cadre et du milieu de vie d'une communauté donnée par une intégration harmonieuse des actions entre différents secteurs d'activité. Il propose une approche globale, intégrée, communautaire et horizontale du développement des collectivités.

Le développement local est un résultat de l'ensemble des processus socio-économiques conduisant à l'amélioration de l'utilisation des ressources territoriales pour atteindre les objectifs d'emploi, de revenus et de cadre de vie au profit de la population locale.<sup>1</sup>

Dans ce premier chapitre, on abordera deux sections : la première portera sur les fondements théoriques du développement local et son objectif à travers, la définition, son origine, ses caractéristiques, ses principaux outils et, la seconde section va traiter l'Evolution du rôle de l'Etat et des collectivités locales dans le développement local.

---

<sup>1</sup> Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030 P13

### **Section 1: Notions de base sur le développement local**

Cette section traite la notion de développement local et ses approches.

#### **1- Approche conceptuel de développement local**

Dans cette approche, on exposera le cadre conceptuel concernant les deux notions développement et croissance afin de mieux comprendre la différence entre les deux concepts :

**La notion de développement** présente l'ensemble des transformations techniques, sociales et culturelles qui permettent l'apparition et la prolongation de la croissance économique, ainsi que l'élévation du niveau de vie, elle implique l'accroissement de bien-être et un changement dans la structure économique et sociale.

**La notion croissance** n'implique pas nécessairement des changements dans la structure, ni n'engage une société sous tous ces aspects elle se réfère à un accroissement des activités de production de biens et services.

La notion de développement englobe une multitude de composantes économiques, sociales et politiques et doit tenir compte des valeurs et attitudes. Elle contiendrait donc l'idée de croissance avec un changement de structures.

En effet, les ressorts du développement se situent au niveau local et global.

Au niveau local, l'accent est régulièrement mis sur la capacité des milieux, acteurs et institutions à secréter des initiatives en faveur de l'emploi ou du développement des communautés. Ces ressorts se confondent avec la capacité des territoires à apprendre, tirer parti de leurs expériences. Tisser des liens entre leurs acteurs et matérialiser de nouveaux projets<sup>2</sup>. L'OCDE définit le niveau local comme suit: « Le niveau local est l'environnement immédiat dans lequel la plupart des entreprises - et en particulier les petites- se créent et se développent, trouvent des services et des ressources, dont dépend leur dynamisme et dans lequel elles se raccordent à des réseaux d'échange d'information et de relations techniques ou commerciales... Le niveau local, c'est-à-dire une communauté d'acteurs publics et privés offre un potentiel de ressources humaines, financières et physiques, d'infrastructures éducatives et institutionnelles dont la mobilisation et la valorisation engendrent des idées et des projets de développement ».

---

<sup>2</sup> Makni J., Entrepreneuriat et développement local : analyse théorique et application empirique, édition universitaire Européennes.

### **2- Emergence du développement local**

Le concept du développement local tire son origine de la théorie du développement endogène développée par John Friedman et Walter Sthor vers la fin des années 50. C'est une approche volontariste de développement, basée sur un territoire limité qui voit dans le développement une démarche partant du bas et privilégiant les ressources endogènes. Il fait appel aux différents modes de coopération. Elle met l'accent aussi sur la nécessité de prendre en compte les valeurs culturelles et les usages traditionnels locaux. Sur le plan pratique et opérationnel il est nouveau. Il est apparu en France en 1962 dans un plan intérimaire de l'Etat puis, en 1965, en Bretagne centrale, lors d'un mouvement de mobilisation des habitants du pays du Mené, les premières expériences de développement local ont été amorcées sur des territoires ruraux qui demeuraient marginalisés par la « grande économie », et ensuite elle est étendue aux territoires urbains.<sup>3</sup>

D'après Michel Rocard en 1970, le développement local est une démarche fédérative de mobilisation des acteurs d'une zone géographique autour d'un projet d'ensemble, économique, institutionnel social et culturel, visant à créer une dynamique durable sur un territoire.<sup>4</sup>

Dans le même temps, on assiste également à la prise de conscience suivante : les politiques d'aménagement du territoire mises en œuvre pour corriger les grands déséquilibres géographiques et socio-économiques ne peuvent trouver leur pleine efficacité qu'en s'appuyant sur une organisation des volontés locales. Il s'agit alors de composer entre trois logiques : celle de l'État, celle du marché et celle du territoire.

À partir du début des années 80, le développement local perd de son image utopique et acquiert une certaine reconnaissance. Le développement local se caractérise comme la mise en œuvre le plus souvent mais pas exclusivement, dans un cadre de coopération intercommunal, d'un projet global associant les aspects économiques, sociaux, culturels du développement.

---

<sup>3</sup> Denieuil P. N. & Madoui M., « Entrepreneurs maghrébins : Terrains en développement », Edition Karthala et IRMC, Paris, 2011. P 295.

<sup>4</sup> Idem, P. 295

### **3- Définitions du développement local**

Plusieurs définitions peuvent être retenues pour simplifier et expliquer le concept de développement. On peut revenir ici sur quelques définitions.

Selon Bernard HUSSON, « le développement local est avant tout une dynamique économique et sociale, voire culturelle, plus ou moins concertée, impulsée par des acteurs individuels et collectifs sur un territoire donné »<sup>5</sup>. Il peut être défini encore comme « un processus qui permet de faire mûrir des priorités, de choisir des actions à partir de savoirs et propositions des groupes.

B. Pecqueur insiste sur la dimension sociale du développement local en le définissant comme « Une dynamique qui valorise l'efficacité des relations non exclusivement marchandes entre les hommes pour valoriser les richesses dont ils disposent »<sup>6</sup>. Pour Xavier Greffe « Le développement local est un processus de diversification et d'enrichissement des activités économiques et sociales sur un territoire, à partir de la mobilisation et la coordination des ressources et de ses énergies »<sup>7</sup>. Selon Jean Yves Gouttebel « le développement local peut se définir comme un processus utilisant les initiatives locales à l'échelle des collectivités comme moteur du développement économique. Il est considéré en tant qu'émanation du local inversement au national, à travers une propulsion ascendante, dont les acteurs se situent sur l'échelle de la sphère locale »<sup>8</sup>. Pour Guigou-1984, « le développement local est l'expression de la solidarité locale créatrice de nouvelles relations sociales et manifeste la volonté des habitants d'une microrégion à valoriser les richesses locales, ce qui est créateur de développement économique »<sup>9</sup>.

Le développement local est un phénomène qui affecte l'ensemble de l'organisation sociale et culturelle d'une collectivité<sup>10</sup>.

En conclusion on peut dire que le développement local est une pratique du développement, une méthode de travail, non une nouvelle théorie qui compléterait ou se substituerait aux précédentes au prétexte qu'elles auraient échoué.

---

<sup>5</sup> Husson, B. (2011). Le développement local », CIEDEL, De quoi parle-t-on?, Agridoc, revue thématique.

<sup>6</sup> Pecqueur, B. (1989), Le développement local, mode ou modèle. Syros Alternatives, Paris.

<sup>7</sup> Xavier CREFFE. « Territoires en France, les enjeux économiques de la décentralisation » Op. Cite. P146

<sup>8</sup> Gouttebel, J-B. (2003). Stratégie de développement territorial. 2ème édition, Economica, Paris 2003.

<sup>9</sup> Guigou, J.L. (1984). Le développement local : Espoir et freins. Colloque de Poitiers sur le thème du développement local 1983.

<sup>10</sup> A. Jacques Ardoino, Gilbert Durand et Michel Maffesoli, « Développement local et intervention sociale », Edition l'Harmattan, 2003, Paris. Page 21.

### **4- Les approches dominantes du concept de développement local**

#### **4-1. L'approche économique**

En économie, le concept de district industriel forgé par l'économiste britannique Marshall à la fin du XIX siècle peut être considéré comme une base théorique pour le développement local. En effet, ce concept qualifie la présence, au sein d'un territoire de petite taille, d'une gamme de petites et moyennes entreprises organisées autour d'un métier industriel, voire de plusieurs métiers, dont le développement dépend des fortes relations qu'elles entretiennent entre elles et avec les communautés locales. L'intensité de ces relations s'explique par le partage d'une culture commune des relations économiques et sociales considérée comme une ressource propre au territoire.

#### **4.2 L'approche géographique**

Selon les défenseurs de cette théorie, c'est la notion de «milieu innovateur» qui peut constituer une base théorique pour le développement local. Selon Philippe Aydalot, il existerait des milieux plus ou moins propices au développement selon la nature des relations que les entreprises entretiennent avec leur territoire d'insertion<sup>11</sup>. Un «milieu innovateur» est un milieu où les entreprises développent des réseaux d'échanges et de coopérations et mobilisent les ressources humaines et matérielles de leur territoire. La notion de « milieu innovateur » permet de mieux cerner les variables du développement économique d'un territoire.

### **5- Les acteurs du développement local :**

Le développement local est une démarche qui se base sur une volonté commune et une capacité d'intervention des différents acteurs et la capacité collective de lancer un processus avec la valorisation des ressources humaines et matérielles.

Le pouvoir d'attraction d'un territoire ne peut s'opérer que si celui-ci possède des acteurs locaux conscients des potentialités économiques et sociales territoriales et désireux de les développer. Trois catégories d'acteurs sont impliquées dans le processus du développement local, à savoir: les acteurs institutionnels, la communauté et les acteurs économiques.

---

<sup>11</sup> AYDALOT Philippe, 1986, Milieux innovateurs en Europe, GREMI, Paris., cité par Santamaria F., Développement local, <https://hypergeo.eu//developpement-local/>

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

---

### **5.1 Les acteurs économiques**

Ils désignent l'ensemble des entrepreneurs et opérateurs économiques du territoire qui ont un rôle déterminant, à travers les PME qui participent à la vie économique locale ou bien influent sur celle-ci, en produisant, investissant, rendant des services, consommant, offrant des emplois mais également ils correspondent à l'ensemble des banques et des bailleurs de fonds car ils participent au financement des investissements, à la création des projets et contribuent à la valorisation des ressources locales.

### **5.2 La communauté**

Elle figure dans l'ensemble des populations vivant et agissant sur un territoire donné. Elle se constitue de l'ensemble des valeurs, des normes, des responsabilités, des handicaps, des chances, des relations avec leur environnement, et même les problèmes. En d'autres termes la communauté est « un regroupement organisé sur un territoire naturellement et historiquement constitué ». Elle est composée de valeurs, de personnes, d'institutions, d'entreprises, d'activités et de ressources qui se caractérisent par une cohérence économique et sociale constituant les fondements et les dynamiques du développement local.

### **5.3 Les acteurs institutionnels**

Ils englobent l'ensemble des acteurs, tels que l'Etat et ses structures déconcentrées, structures décentralisées, les collectivités locales et leurs services techniques, les organismes publics et semi publics qui ont un rôle important dans le développement local.

## **6- Liens entre territoire, développement local et gouvernance**

### **6.1 Le territoire**

C'est un espace géographique qualifié par une appartenance juridique (« territoire national ») ou par une spécificité naturelle ou culturelles (territoire montagneux, territoire linguistique, etc). Quelle que soit sa nature, un territoire implique l'existence de frontières ou de limites.

### **6.2 La gouvernance**

Le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) donne la définition suivante "La gouvernance peut être considérée comme l'exercice de l'autorité économique, politique et administrative en vue de gérer les affaires d'un pays à tous les niveaux. Elle englobe les mécanismes, les processus et les institutions par le biais desquels les citoyens et les groupes expriment leurs intérêts, exercent leurs droits juridiques, assument leurs obligations et auxquels ils s'adressent en vue de régler leurs différends.

### **6.3 La bonne gouvernance**

Ce sont des économistes de la Banque Mondiale et du Fond Monétaire International (FMI), qui ont introduit le concept de bonne gouvernance à la fin des années 1980 pour qualifier la gestion des états et les modes de gestion des marchés.

Pour atteindre la bonne gouvernance elle énumère quatre conditions :

1. L'instauration d'un état de droit qui garantit la sécurité des citoyens et le respect des lois ;
2. La bonne administration qui exige une gestion correcte et équitable des dépenses publiques ;
3. La responsabilité et l'imputabilité qui imposent que les dirigeants rendent compte de leurs actions devant la population ;
4. La transparence qui permet à chaque citoyen de disposer de toutes les informations qui lui sont nécessaires.

La bonne gouvernance se caractérise donc par la participation, la transparence et la responsabilité, elle se caractérise aussi par l'efficacité et l'équité. Elle assure la primauté du droit. La bonne gouvernance veille à ce que les priorités politiques, sociales et économiques soient fondées sur un large consensus au niveau de la société et à ce que les voix des plus démunis et des plus vulnérables puissent se faire entendre dans le cadre des prises de décision relatives à l'allocation des ressources nécessaires au développement."

En effet le territoire a des caractéristiques : géographiques, socioéconomiques, environnementales, démographiques et urbanistiques, il devient pour conséquent, l'endroit où s'articulent toutes les dimensions de développement.

On peut dire aussi que le territoire en tant que structure de base du développement et de la gouvernance, a un rôle fondamental dans la création de nouvelles normes qui régissent le fonctionnement des différentes catégories d'acteurs œuvrant dans le développement.

Chaque acteur doit se repositionner et redéfinir sa stratégie en fonction des critères tels que la proximité géographique, la proximité institutionnelle et les spécificités en matière de ressources territoriales.

Le territoire est le laboratoire de la gouvernance. C'est le lieu de la coopération où on peut apprendre des expériences nées de la complexité de l'enchevêtrement des différentes sphères du développement : l'économie, le social et l'environnement.

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

---

A la lumière des mutations qu'ont connues les concepts de développement local et de gouvernance territoriale. Il est évident que le territoire ne se limite pas à un élémentaire rang spatial propice à l'application d'une déconcentration et/ou décentralisation des politiques publiques selon une démarche sectorielle descendante. Le territoire s'impose, par conséquent, en tant que territoire système évoluant, entre autres grâce à de ces « inputs, outputs », et devient ainsi un acteur incontournable du système global producteur du développement.

Ce territoire possède sa propre identité, ses propres évolutions et mémoires, et enfin sa propre dynamique qui le différencie des autres territoires. En conséquence, une certaine autonomisation et auto-organisation en résulte.<sup>12</sup>

En conclusion, le développement local se rattache à la notion de territoire et mené par des acteurs coordonnés par un système de gouvernance locale.

---

<sup>12</sup> HAZOURLI.S, Cours gouvernance et développement local Université Frères Mentouri Constantine

## **Section 2 : Evolution du rôle de l'Etat et des collectivités locales dans le développement local en Algérie**

Le but de cette contribution est de mettre en lumière la mise en œuvre du processus du développement local par les collectivités communales dans le cadre des transitions actuelles en Algérie, notamment, dans le contexte de l'exercice de la décentralisation au niveau de ces collectivités. Notre intérêt vise à démontrer comment la commune constitue un acteur de développement local, étant considérée comme la collectivité territoriale de base et l'assise de la décentralisation en Algérie. Comment peut-elle donc Contribuer à la quête du développement de son territoire ? L'objectif est alors de mettre en relief la relation entre l'État, les communes et les territoires de celles-ci.

Les expériences réussies de développement local ont souvent révélé l'importance de la décentralisation / déconcentration dans la conduite efficace et responsable des acteurs locaux

### **1-Evolution de notion développement local en Algérie**

En Algérie, la notion du développement local a évolué principalement sur deux périodes. La première est celle qui caractérise les premières années de l'indépendance, au cours desquelles l'acteur du développement local était un acteur unique, l'État en l'occurrence, qui définit et déploie des stratégies de développement dans le cadre d'une économie planifiée et centralisée.

La deuxième période est caractérisée par la définition d'un ensemble de réformes s'inscrivant dans le contexte de l'ouverture du pays et de son intégration à l'économie de marché. De ce fait, le rôle de l'État en tant que principal décideur et entrepreneur commence à s'amenuiser avec la prise en considération de la capacité, de plus en plus forte, des échelons locaux à faire émerger des dynamiques locales et à propulser le processus de développement. C'est dans ce contexte que des réformes ont été engagées dès le début des années 1990. On a ainsi assisté à l'adoption de nouvelles lois relatives aux collectivités locales grâce auxquelles ces dernières ont bénéficié de larges prérogatives, notamment le fait que la commune doit être considérée comme collectivité territoriale de base et assise de la décentralisation.

### **2. Les collectivités locales**

L'administration algérienne a été gérée depuis l'indépendance de façon bureaucratique et centralisée, avec une organisation verticale, où seul le sommet « l'Etat » détient le pouvoir décisionnel. Cependant cette situation a montré ses limites en provoquant beaucoup de problèmes dans tous les domaines de la vie (économique, social, politique,.....) surtout après la dégradation des recettes pétrolières.

En effet l'Etat algérien, dès les années 1980 a commencé à mettre en œuvre un ensemble de réformes (politique, décentralisatrice) et au niveau économique par la restructuration organique des entreprises publiques.

La notion de décentralisation renvoie à un transfert de certaines activités de l'Etat central aux collectivités locales.

La décentralisation, plus qu'une simple technique de gestion administrative visant à réaliser une « division de travail », et à la création de collectivités indépendantes de l'Etat central, voire en opposition avec celui-ci. Dotées de personnalité morale, ces collectivités auront, dans ce cas, une gestion autonome assurée par un organe élu. En ce sens, la décentralisation est d'une valeur démocratique.

Les collectivités locales sont devenues des acteurs économiques à part entière à travers ces réformes de décentralisation qui se résument en deux lois (11/10 de 22/06/2011 et 12/07 de 21/02/2012) relatives respectivement à la commune et la wilaya et ayant pour but d'adopter la gestion de ces collectivités aux impératifs des mutations sociales, économiques et politiques du pays.

Les collectivités locales algériennes sont les communes et les wilayas.

#### **2-1 Définition des collectivités locales**

Dans la décentralisation territoriale, les autorités décentralisées sont les collectivités territoriales ou locales (communes, wilayas) qui jouissent de la personnalité morale, de moyens, et de compétences propres, donc une certaine autonomie locale.

Les collectivités locales ou territoriales sont des structures administratives distinctes de l'administration de l'Etat qui doivent prendre en charge les intérêts de la population d'un territoire précis. Elles sont des organisations institutionnelles d'une zone géographique, notamment d'un pays ou d'une confédération de pays, généralement ; les collectivités locales couvrent une ville et son agglomération.

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

Les collectivités locales sont des outils permettant au pouvoir de passer du niveau central ou il est au niveau local ou il doit exister, nonobstant les différences des territoires, des populations ou des cultures, la règle de droit lui permet d'unifier ce qui localement différent, de diviser ce qui est potentiellement puissant.

Les collectivités locales sont dotées d'un statut juridique identique quel que soit leurs tailles et leurs populations. Sur le plan pratique, elles connaissent entre elles des inégalités en matière de développement dus essentiellement aux écarts de richesses.

### **2.2 Organisation et fonctionnement des collectivités locales en Algérie**

L'organisation administrative et territoriale est déterminée dans chaque pays, par son découpage dicté par les lois. Ainsi en Algérie, la constitution de 1989 affirme que : « les collectivités territoriales de l'Etat sont la commune et l wilaya. » Ces dernières fonctionnent, depuis 1990, tout en appliquant les deux lois : 11/10 et 12/07 relatives respectivement aux communes et wilayas.

Et puisque dans notre thème en s'intéresse beaucoup plus a la commune qui est considéré la collectivité territoriale de bas et un secteur économique du développement local, elles occupent une place incontournable dans le développement local et social.

### **3. Les compétences de la commune en matière de développement local**

Les communes sont donc conçues dans le cadre d'une politique de décentralisation ayant pour objet la prise en charge des pouvoirs de la population et la mise en place d'un processus de développement à l'échelon national et local. Elles sont considérées comme secteur économique du développement local elles occupent une place incontournable dans le développement local et social

En se référant à la loi 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune, qui fait apparait l'importance et l'efficacité de la commune dans le développement du pays, les compétences de cette collectivité peuvent être résumées comme suit :

**Dans le domaine l'aménagement et développement local,** la commune élabore et adopte son plan de développement à court, moyen et long terme et veille à son exécution. Elle participe aux procédures de mise en ouvre des opérations d'aménagement du territoire ; elle initie toute mesure propre à favoriser le développement d'activités économiques et à encourager l'intervention des opérateurs, comme elle initie aussi toute mesure de nature à assurer l'assistance et la prise en charge des catégories sociales démunies.

**En matière d'urbanisme, infrastructures et équipements,** la commune s'assure du

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

---

respect des affectations des sols et des règles de leurs utilisations ; elle

Protège les terres agricoles et les espaces verts contre tout projet implanté sur le territoire de la commune.

**Dans le cadre de protection du patrimoine architectural**, la commune est responsable de la préservation et la protection du patrimoine, comme elle peut également participer à l'aménagement d'espaces verts.

**En matière d'éducation**, elle prend en charge l'enseignement fondamental et préscolaire en réalisant et entretenant les établissements du secteur exécutif, tout en favorisant le transport scolaire et l'enseignement préscolaire.

**En matière d'habitat**, la commune a compétence pour organiser la concertation, animer et créer les conditions pour favoriser la promotion d'immobilière publique privée.

**Dans le domaine de services publics**, la commune a la charge de la préservation de

- l'hygiène et de la salubrité publique notamment en matière : De distribution d'eau potable ;
- D'évaluation et de traitement des eaux usées et des déchets urbains ;
- De distribution d'eau potable ;
- D'évaluation et de traitement des eaux usées et des déchets urbains ;
- De lutter contre les vecteur des maladies transmissibles ;
- D'hygiène des aliments et des lieux et établissements accueillant le public ;
- De lutter contre la pollution et de protection d'environnement.

Nous pouvons poser la question suivante : Comment la commune procède t'elle au développement de son territoire ?

La commune procède au développement de son territoire en mettant en œuvre les activités de nature à impulser le développement économique en relation avec ses potentialités et son plan de développement. Elle prend également part à l'aménagement de son territoire par l'élaboration et l'adoption des programmes dans le cadre des attributions qui lui sont dévolues par la loi.

Elle vise, avec la participation des citoyens, à instaurer le cadre institutionnel d'exercice de la démocratie à l'échelle locale et de gestion de proximité. Par son organe élu, l'assemblée populaire communale prend toute mesure nécessaire pour informer les citoyens des affaires les concernant et les consulter sur les choix des priorités d'aménagement et de développement économique, social et culturel. Dans ce cadre et dans le but de réaliser les objectifs de la démocratie locale, l'assemblée populaire communale veille à mettre en place un encadrement adéquat des initiatives locales, visant à intéresser et à inciter les citoyens à participer au règlement de leurs problèmes et à l'amélioration de leurs conditions de vie.

#### **4. Les objectifs du développement local :**

Le développement local vise principalement <sup>13</sup>:

- offrir aux populations locales un revenu décent et permanent ;
- un cadre de vie permettant un épanouissement de l'habitant dans un environnement urbain ou rural culturel et écologique préservé et valorisé ;
- un service public local adapté aux besoins spécifiques de la collectivité territoriale ;
- une capacité financière propre permettant une autonomie dans l'élaboration des politiques publiques locales ;
- construire une attractivité aux investisseurs.

#### **5. La stratégie des collectivités locales pour le développement local.**

Pour permettre aux collectivités locales de conduire leur processus de développement, celles-ci doivent bénéficier d'une large autonomie leur permettant d'agir en fonction de leur contexte local, géographique, socio-économique et de tirer profit de leurs potentialités locales.

Les collectivités locales doivent agir dans un cadre organisé autour de politiques publiques locales à moyen et long terme. Ces dernières doivent avoir l'appui technique et financier de l'Etat.

Pour sa part, l'aménagement de zones d'activités permet l'exploitation des infrastructures déjà installées comme le raccordement au réseau d'énergie, de l'eau et les réseaux routiers.

#### **5.1 Actions stratégiques prioritaires**

Selon le SNAT 2030, les actions stratégiques du développement local peuvent se décliner de la façon suivante :

- **soutenir l'autonomisation des jeunes et des femmes** par un appui direct aux projets

---

<sup>13</sup> Schéma national d'aménagement du territoire 2030

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

---

apportés par des jeunes et des femmes innovants, créatifs et qui contribuent à la dynamisation économique de leur territoire. , afin qu'ils deviennent des acteurs du développement économique notamment local.

- **appuyer la professionnalisation et le développement des compétences** par la mise en adéquation de l'offre de formation aux besoins du marché de travail local, notamment, aux besoins des territoires à travers la refonte de la formation initiale des secteurs au bénéfice des jeunes et de leurs qualifications, en partenariat avec la formation professionnelle, notamment. Par la création d'un institut national de formation spécialisé sur les problématiques territoriale.

- **valoriser : bâtir une économie intégrée des savoir-faire locaux**

Un tel investissement dans le savoir-faire local, parce qu'il contribue à modifier « l'image de marque » du territoire, constitue un puissant facteur d'attractivité susceptible d'avoir des retombées importantes sur l'économie locale et fortement impacter les opportunités qui s'offrent aux jeunes et aux femmes.

La valorisation des savoirs faire locaux répond à :

-**Un enjeu en termes de mémoire et d'identité** des communautés constitutives à travers l'histoire millénaire du pays ;

-**Un enjeu économique** : celui d'une économie du produit local qui, en s'appuyant sur la promotion et la mise à jour de ces savoirs faire locaux, suscite des effets d'entraînement importants pour les économies locales et régionales.

- **appuyer les filières porteuses de dynamiques économiques locales** : par une prise en compte des dynamiques économiques préexistantes sur le territoire. Il s'agit donc d'avoir une approche globale prenant en considération tous les acteurs et leur organisation : identification des acteurs économiques intervenant dans la filière et de leurs contraintes, facilitation de l'accès à des services financiers et non financiers pour lever les contraintes.

### **6. Le rôle de la wilaya dans le développement local**

#### **6.1 Définition de la wilaya**

La wilaya est une collectivité territoriale de l'Etat. Elle est également une circonscription administrative déconcentrée de l'Etat et constitue à ce titre l'espace de mise en œuvre solidaire des politiques publiques et de la concertation entre les collectivités territoriales et l'Etat.

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

---

Elle concourt avec l'Etat à l'administration et l'aménagement du territoire au développement économique, social et culturel, à la protection de l'environnement, la promotion et l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

Elle intervient dans tous les domaines de compétences qui lui sont dévolu par la loi. Sa devise est « par le peuple et pour le peuple ».<sup>14</sup>

La wilaya, en sa qualité de circonscription administrative, est chargée de l'action déconcentrée de l'Etat et contribue à la mise en œuvre des politiques publiques, dans le cadre défini de la répartition des compétences et des moyens de l'Etat, entre ses échelons centraux et territoriaux.<sup>15</sup>

L'Etat affecte à la wilaya, en sa qualité de collectivité territoriale, les ressources destinées à la couverture des charges et des compétences qui lui sont dévolues par la loi.<sup>16</sup>

La wilaya dispose d'un patrimoine qu'elle entretient, conserve et fructifie.<sup>17</sup>

### **6.2 Les organes de la wilaya**

La wilaya, qui est appelée à jouer un rôle fondamental, dispose pour se faire d'organes propres : en l'occurrence, « 'assemblée populaire de wilaya (APW) et le wali ».<sup>18</sup>

### **6.3 Les Compétences et services de la wilaya**

Les missions de la wilaya en matière de prise en charge des affaires locales ont été pleinement élargies. On peut les résumer comme suit :

- L'Assemblée populaire de wilaya élabore un plan de développement à moyen terme qui retrace les objectifs, les programmes et les moyens mobilisés par l'Etat dans le cadre des projets de l'Etat et des programmes communaux de développement. Ce plan servira de cadre de promotion et d'action pour le développement économique et social de la wilaya. Elle discute et émet des propositions sur le plan de développement de la wilaya.<sup>19</sup>
- Identifie les zones industrielles à créer, participe et se prononce sur la réhabilitation des zones industrielles et zones d'activité, dans le cadre des programmes nationaux de réhabilitation ;  
- facilite l'accès des opérateurs au foncier économique ;

---

<sup>14</sup> Art 1. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya.

<sup>15</sup> Art 4. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>16</sup> Art 5. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>17</sup> Art 6. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>18</sup> Art 2. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya.

<sup>19</sup> Art 80. La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya.

## **Chapitre I : L'Etat, les collectivités locales et le développement local**

- facilite et encourage le financement des investissements dans la wilaya ;
- participe à la relance des activités des entreprises publiques implantées dans la wilaya en prenant toutes les mesures nécessaires.<sup>20</sup>
- développe les actions de synergie et de mise en réseaux entre les opérateurs économiques, les institutions de formation et de recherche scientifique et les administrations locales, en vue de promouvoir l'innovation dans les secteurs économiques. Elle oeuvre à promouvoir la concertation avec les opérateurs économiques pour assurer un environnement favorable à l'investissement.<sup>21</sup>
- initie et met en oeuvre toute action, en matière de protection, d'extension et de promotion des terres agricoles, d'aménagement et d'équipement rural. Elle développe les actions de prévention contre les catastrophes et les fléaux naturels. A ce titre, elle initie les actions pour lutter contre les risques d'inondations et de sécheresse. Elle prend toute mesure visant la réalisation des travaux d'aménagement, d'assainissement et de curage des cours d'eau, dans les limites de son territoire.<sup>22</sup>
- initie, en relation avec les services concernés, toute action destinée à développer et à protéger le patrimoine forestier, en matière de reboisement, de défense et de restauration des sols.<sup>23</sup>
- Elle participe, en relation avec les services concernés, au développement de toutes actions de prévention et de lutte contre les épidémies en matière de santé animale et végétale.<sup>24</sup>
- Elle participe en coordination avec les communes, à toute action sociale afin d'assurer :
  - la mise en oeuvre du programme national de maîtrise de la croissance démographique ;
  - la protection de la mère et de l'enfant ;
  - l'aide à l'enfance ;
  - l'assistance aux personnes âgées et aux personnes ayant des besoins spécifiques ;
  - l'aide aux personnes en difficulté et aux nécessiteux ;
  - la prise en charge des sans-abri et des aliénés mentaux.

<sup>20</sup> Art 82 . La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>21</sup> Art 83 . La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>22</sup> Art 84 . La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya<sup>2</sup>

<sup>23</sup> Art 85 . La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

<sup>24</sup> Art 86 . La loi N° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya

### **Conclusion du chapitre I**

Les collectivités locales, notamment les communes qui sont considérées d'après la législation comme les collectivités territoriales de base, constituent en effet l'élément fondamental du processus de développement local en raison de leur connaissance réelle des besoins des citoyens ainsi que du potentiel de ressources locales dont elles disposent.

Cependant, dans la pratique, le rôle important que devrait jouer cette instance de base qu'est la commune semble très insuffisante et ne se reflète guère dans les prérogatives tant décisionnelles que financières qui lui sont conférées. Des défaillances et des dysfonctionnements multiples qui sont imputables à de nombreuses causes freinent le rôle des communes dans le développement de leurs territoires.

Ainsi, la décentralisation en Algérie, inachevée dans son processus et non effective sur le terrain, se trouve à l'origine de la faible implication de l'échelon local dans la quête du développement de son territoire. De fait, malgré les discours préconisant la décentralisation et malgré l'existence des wilayas et des communes, la structure de l'État demeure très centralisée en Algérie.

Sa démarche, hésitante, confondant souvent déconcentration des services de l'État et décentralisation, reste empruntée et inhibée pour construire un échelon local apte à prendre en charge le développement de son territoire. En effet, selon Essaid (2002), deux considérations essentielles expliquent le non-aboutissement des processus de réforme de l'administration territoriale, engagés au début des années 1990. D'un côté, le maintien de la part de l'administration locale de pratiques autoritaires relevant du socialisme bureaucratique et, de l'autre côté, le manque de confiance et la méfiance de la part du pouvoir central à l'égard des capacités des instances locales.

---

*Chapitre II :*  
*Cadre institutionnel des*  
*zones industrielles et*  
*zones d'activités en*  
*Algérie*

---

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

### **Introduction au chapitre II**

Les zones d'activités et les zones industrielles font partie des outils composant la grande mécanique complexe qui est le développement économique d'un territoire, un développement visant dans le sens des évolutions positives des changements structurels des zones géographiques ou d'une population.

En Algérie, les zones d'activités font leur apparition dans les années 70, dès les premières années du développement planifié ; cette notion de zones d'activité s'est mise en avant pour en faire un instrument de répartition des activités économiques sur le territoire national; elles sont intégrées dans l'objectif d'industrialisation et de développement régional et local ; un développement qui doit répondre à la mobilisation de toutes les potentialités dont dispose le territoire de la zone pour dynamiser les activités productrices et améliorer le niveau de vie des citoyens de ce même territoire. Mais aussi créer une certaine synergie entre les acteurs qu'implique la gestion de la zone d'activité ; une zone conçue comme un espace réduit, délimité où l'Etat crée les conditions matérielles (infrastructures) nécessaires.

Dans un pays aussi vaste que l'Algérie le foncier figure parmi les contraintes au développement socio – économique. Il suffit, cependant de rappeler que les espaces urbanisés ou urbanisables ne représentent que 0.4 % de la superficie du territoire national, sans oublié le projet de développement de nouveaux espaces d'activité.

Ce présent chapitre comprend deux sections ; la première section portera sur l'évolution des zones d'activités et industrielles en Algérie, la deuxième section traitera la situation du foncier industriel en Algérie.

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

### **Section 1 : Evolution des zones d'activités et industrielles en Algérie**

Le développement de l'industrie est, indéniablement, un facteur majeur concourant au développement économique et social d'un pays. Cependant, le secteur industriel s'avère être un élément prépondérant en matière d'impact autant sur la nature que sur le système écologique. En Algérie, les zones industrielles et les zones d'activités implantées à travers le territoire national contribuent pleinement au développement économique par la création de richesses et d'emplois.

On va voir dans cette section la définition d'une zone d'activité et zone industrielle, leurs apparitions et leurs situations en Algérie.

#### **1. Définitions des zones d'activités et zones industrielles.**

La définition de la zone elle diffère selon les auteurs et les pays. On va essayer de donner quelques définitions qui sont utiles pour comprendre cette notion.

##### **1.1 Les zones d'activités**

Les zones d'activités sont des espaces aménagés par les collectivités locales, en vue de permettre à des entreprises d'exercer de leurs activités économiques sur leurs territoires. Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu économique local grâce à une offre foncière et immobilière adaptées.

Une zone d'activités est une zone qui peut accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, etc. Outil majeur de la politique de développement économique des collectivités, la zone d'activité est « un espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commerciales (vendu ou loué) à des entreprises ou à des organismes, afin que ceux-ci puissent exercer leur activités économique »<sup>25</sup>.

##### **1.2 La zone industrielle**

La zone industrielle apparaît comme « un espace de terrain nu de surface variable (de quelque milliers de mètres carrés à quelques milliers d'hectares), juridiquement et techniquement apte à recevoir un certain nombre de bâtiments et d'installation industrielle ou d'entrepôt. Ce nombre est fonction, outre de la surface de la zone, de la densité de construction autorisée et de la taille des lots. Celle-ci pouvant varier de quelques centaines de mètres carrés à quelques dizaines d'hectares ».<sup>26</sup>

Une zone industrielle est une " étendue de terrain lotie et aménagée conformément à un

---

<sup>25</sup> Pierre Merlin et Françoise Choay ., (2005) , Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF,

<sup>26</sup> Masson J. L., (1984), Situation et devenir des zones industrielles, Lyon : in : revue de géographie de Lyon, Vol. 59, n°4.

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

plan d'ensemble et destinée à être utilisée par un ensemble d'entreprises industrielles.<sup>27</sup>

Cependant, divers termes désignent le concept de la zone industrielle ; zoning industriel, parc industriel ou même domaine industriel (Mèrenne 1975.).

Les zones industrielles ont été réalisées en vue d'accueillir des activités industrielles. Elles ont été créées en 1965 dont leurs gestion revient à la caisse national de l'aménagement (CADAT) qui procédait à l'achat des terrains puis a leurs aménagement et leurs viabilisation, ensuite ils seront vendupour la réalisation des zones industrielle.10000 hectares ont été touché par cette opération en premier temps.

En Algérie, la majorité des zones industrielles ont été réalisées durant la période de la planification économique entre 1966 et 1977. Le nombre de ces zones industrielles a atteint 120 zones en 1990.<sup>28</sup>

### **2. Historique sur l'apparition des zones d'activités et zones industrielles**

L'étude archéologique menée sur les villes de l'antiquité montre fréquemment le regroupement de plusieurs activités telles que la poterie, le travail du métal ou des textiles, ou la production dérivée de la production agricole comme les huileries. Ce type de regroupement d'une même activité sur un site géographique est très ancien. Le principal lieu de regroupement est souvent une ville.

L'urbanisme industriel des années suivant la deuxième guerre mondiale s'est appuyé sur le désir de séparer les espaces consacré au logements de ceux impartis au travail, dans le soucies de préserver la vie urbaine des pollutions et des nuisances divers, d'assurer en période de croissance un développement industriel intensif, et de simplifier les réseaux de circulation urbaine au moment ou s'affirme l'essore des transports routiers lourds, ainsi qu'une politique volontariste de décentralisation de l'industrie vers les métropoles d'équilibre, les villes moyennes et bourgs.<sup>29</sup>

Les premières zones industrielles sont apparues à la fin de 19ème siècles pour résoudre les problèmes d'insalubrité des quartiers ouvrières qui regroupaient usines et habitations.

La séparation des espaces selon leur fonction, le « zoning » devient une volonté urbanistique en France qui s'appliquera de 1955 à 1970, avec la création de zones à urbaniser en propriété (« ZUP ») et de zones industrielles.

<sup>27</sup> E.STANLAY et R.MOROSE: la petite industrie moderne et le développement – Ed France empire PARIS 1975

<sup>28</sup> GHERBI.M ,proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser ,mémoire de magister ,option urbanisme,2002,p47-50.

<sup>29</sup> MAACHA.D, « Essai d'analyse des principes de localisation et de gestion des zones industrielles et d'activités en Algérie ».1991

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

Après la seconde guerre mondiale, les ZI se développent dans les banlieues et dans les années soixante l'expansion économique et industriel conduit les entreprises à s'implanté sur de vaste étendu et en prévision d'une extension ultérieure. La NEW-YORK DOCK Compagnie, Créés en 1830, a été la première zone industrielle, cependant il fallut attendre un siècle pour que l'idée d'équiper des surfaces rassemblées passent de lotisseurs aux aménageurs.

Il y a eu passage d'une localisation anarchique à une localisation organisée en zones industrielles.

La TEAM VALLEY ESTATE (en Grand Bretagne) a été, en 1934, la première zone réalisée sans but lucratif en vue de lutter contre le chômage. Cette expérience est transférée dans les pays en voie de développement tels que l'Algérie, le Maroc.<sup>30</sup>

### **3. La situation des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

Le décret n° 73-45 du 28 février 1973 et les textes subséquents notamment le décret n° 84-55 du 3 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles ont permis de mettre en place un dispositif réglementaire de création et d'encadrement des zones industrielles destinés à recevoir les investissements industriels et dont la gestion a été confiée à des « Entreprises de gestion des Zones Industrielles » (EGZI).

Les zones d'activités ont été créées à l'initiative des communes par arrêtés pris dans le cadre de l'application de Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales.

Ce dispositif a permis la création au profit des communes de nombre important de zones d'activités, Même si ce dispositif a permis aux collectivités locales de disposer d'espaces destinés à recevoir des projets d'investissement, il n'en demeure pas moins que dans les faits la gestion et le suivi de ces zones, ont conduit à des dysfonctionnements importants et a une utilisation irrationnelle de l'espace foncier économique.

Par ailleurs, la majorité des infrastructures situées dans les zones industrielles et les zones d'activités a souffert d'un manque d'entretien qui a conduit à de multiples dépréciations et dégradations. Face à l'ouverture du pays à l'économie de marché, et suite à un accroissement des intentions d'investir, les zones d'activités et industrielles en général se sont avérées incapables de répondre normalement aux très fortes sollicitations exprimées relatives à l'accès au foncier industriel. Les problèmes rencontrés au niveau des zones d'activité et industrielles

---

<sup>30</sup> MAACHA.D, « Essai d'analyse des principes de localisation et de gestion des zones industrielles et d'activités en Algérie ».1991.

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

ont trait :

- Au mode de gestion archaïque (instabilité des gestionnaires, nature administrative des établissements gestionnaires, insuffisance de moyens) ;
- à l'absence de modalités et de procédures claires et transparentes d'accès ;
- À l'absence d'une gestion rationnelle (taux d'occupation faible, changement de destination...) ;
- Au retard mis par des organismes aménageurs dans la viabilisation et la rétrocession des actes notariés. selon un rapport établi par la Cour des comptes en 2020 « Sur 20 ans, les taux de réalisation financière et des opérations, prévues par le programme de réhabilitation, n'ont été que de 42% et 49% respectivement.

A la fin 2019, certaines opérations inscrites dans le cadre du programme 2005-2009 PCSC n'ont pas été encore réalisées.

Par ailleurs, la réhabilitation n'a pas concerné toutes les infrastructures. Faute d'agencement des différentes infrastructures et services, la réhabilitation partielle a eu pour effet d'empêcher le fonctionnement optimal des zones industrielles n'ayant bénéficié que d'une partie des opérations inscrites au programme de réhabilitation.

La cour des comptes analyse quelques causes à l'origine des retards enregistrés par le programme de réhabilitation, parmi les quelles :

- la mauvaise qualité des travaux. Des travaux ont été refaits plusieurs fois sans considération de la durée de vie des ouvrages auxquels ils doivent aboutir ;
- non maîtrise de la planification de projets ayant abouti fréquemment à l'arrêt des travaux Conçues comme de vrais pôles de développement, les zones industrielles et d'activités sont devenues de simples espaces d'implantation d'établissements sans donner lieu à la dynamique attendue. La multiplicité d'intervenants, l'absence de suivi et de contrôle, la faible qualité, voire l'absence d'une gestion appropriée, l'insuffisante maturation des textes réglementaires, l'inexistence de sanctions, l'insuffisance d'un encadrement performant...ont transformé ces espaces d'expansion en zones de difficultés et d'ambiguïtés, voire en zones hors tutelle donnant lieu à toute forme de spéculation<sup>31</sup>.

En conclusion, l'aménagement du territoire en zones industrielles et zones d'activités est ancien et répond à la volonté de développer des activités économiques et commerciales, notamment dans les milieux urbains. En Algérie, la préoccupation date des années 1970 où un cadre juridique a été mis en place.

---

<sup>31</sup> SNAT 2030

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

### **Section 2 : L'état du foncier industriel et son évolution en Algérie**

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 entamée en 2001.

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 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.

#### **1. L'évolution du foncier en Algérie**

Selon la loi N° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière à pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et des organismes publics.

Cette loi est relative à l'orientation foncière, instaurée pour mettre fin au monopole conféré aux communes. Consolide la pleine jouissance des propriétaires de leurs biens, en libérant les transactions foncières entre tiers, tant en milieu urbain que rural. Art 74

Cette loi établit une relation de complémentarité avec la loi d'aménagement et d'urbanisme dont les principaux Objectifs sont :

- ✓ Elle met le foncier au service des instruments d'urbanisme.
- ✓ Chaque commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire.
- ✓ L'intérêt général, des collectivités et tout opérateur public, bénéficie d'un droit de préemption institué par l'article 71 en plus du droit d'expropriation réservé uniquement pour les cas exceptionnels, confirmé après enquête d'utilité publique, qui donne lieu à une indemnisation préalable juste et équitable (Art 72).

Le foncier est un espace dynamique de diffusion de la production tant matérielle

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

qu'immatérielle, un espace d'échanges commerciaux, une matrice d'une vie économique et sociale et essentiellement un espace d'extension, d'entraînement du développement.<sup>327</sup>

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. Les économistes le considèrent comme un objet d'analyse, et un élément entrant dans les fonctions de comportement des agents.

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.

Le Foncier industriel désigne : « L'ensemble des Terrains se Trouvant dans des zones spécialement aménagés ou en dehors de ces zones, Actifs résiduels des entreprises publique dissoutes et actifs excédentaire des Entreprises Publique Economique en Activité, destinés à être utilisés pour l'exercice d'une activité de production de bien ou de service ».

Pour comprendre l'évolution de la gestion du Foncier en Algérie de 1962 à nos jours, il est indispensable de passer par la période coloniale durant laquelle le colonisateur a tenté d'effacer les modes traditionnels de propriété basé sur l'indivision et les remplace par un nouveau mode de propriété privée.

Nous rappelons aussi que plusieurs auteurs soutiennent l'idée que le problème foncier, notamment dans son aspect juridique remonte à la période coloniale.

### 1.1 L'époque précoloniale :

Il existait quatre modes de propriété des terres. Trois de ces quatre mode était basées sur le principe de l'indivision est évitaient la parcellisation et donc une utilisation intensive du sol.

- **La propriété du *Beylik*** : propriété d'Etat, mis en exploitation agricole essentiellement par des populations soumises aux alliées au pouvoir. Il se consentirait dans les terres agricoles les plus riches, dans les plaines accessibles et autour des villes. par leur mode d'exploitation, les domaines de *Beylik* étaient de grande propriété s'étendant sur plusieurs hectares.

- **La propriété *harch*** : Elle concernait les tribus ou des groupements de populations de

<sup>32</sup> Conseil National Economique et Social : Rapport la configuration du Foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, Novembre 2004

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

type tribal. Elle était exploitée par les familles constituant le groupe, mais son indivision était garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption (*hakech-choufaa*). la aussi la parcellisation du sol était évitée.

- **les biens *Habous ou wakfs*** : se sont des biens dans le revenu était affecté immuablement à des institutions religieuses et de bienfaisance. Les biens *wakfs* étaient situés notamment dans les villes et les campagnes environnantes. De par sa nature, le *wakf* est exclu de marché foncier est un facteur d'indivision et de gel de foncier, mais il a eu un rôle premier dans la vie économique et sociale citadine et l'évolution des espaces urbains précoloniaux.

- **La propriété *Melk*** : c'est le type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, morcelée et morcelable. Elle était minoritaire et se trouvait particulièrement à l'intérieur et autour des villes.

### 1.2 L'époque coloniale

C'est la présence coloniale qui fit de la propriété privée le mode dominant, au profit des colons. Pour atteindre cet objectif, les étapes suivantes ont été nécessaires :

- une expropriation des terres appartenant à l'autorité ottomane précédente et à ses représentants, au profit de la spéculation privée européenne<sup>33</sup>
- l'introduction du droit de propriété individuelle de droit latin, avec pour objectif l'abolition de la propriété collective indivise *arch*<sup>34</sup>
- la confirmation de l'individualisation de la propriété, par la délivrance de titres de propriété<sup>35</sup>. ce qui implique la mise en place d'un marché foncier sur le modèle libéral français et occidental.
- La suppression du droit de préemption traditionnel et l'introduction, à sa place, du droit de préemption au profit de l'Etat<sup>36</sup>.

A la fin de l'époque coloniale, l'Etat français interviendra davantage en instituant une réforme agraire en 1956, pour des raisons politiques, dans le cadre des réformes instituées pour atténuer la pression de la révolution algérienne.

---

<sup>33</sup> Ordonnance de 1884 et 1845

<sup>34</sup> Sénatus consulte du 22 avril 1863

<sup>35</sup> Loi warnier du 26 juillet 1873

<sup>36</sup> Loi de 1926

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

### **1.3 Après l'indépendance**

L'une des premières mesures prises par l'Etat Algérien indépendant fut l'ordonnance n° 62-20 du 24 août 1962 (CNES, 1999) concernant la protection et la gestion des biens vacants et ensemble des textes pris pour son application.

#### **1.3.1 Nationalisation et étatisation des terres au lendemain de l'indépendance**

Dans les mois qui précédèrent l'indépendance nationale, la grande majorité des colons sont partis, générant une libéralisation de superficies considérables de bonnes terres. Une ordonnance fut donc prise le 24 Août 1962, par mesure conservatoire, pour protéger et gérer les biens vacants.

Les ouvriers agricoles qui travaillaient sur ces terres sont regroupés en comités de gestion. La réglementation de ces comités par décret n°62-02 du 22 octobre 1962 a été suivie de l'interdiction de toute transaction effectuée sur un bien vacant (décret n°62-03 du 23 Octobre 1962) qui rejoint les mesures de sauvegarde.

Ces deux décrets ont été publiés dans le premier journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire et constituent en fait la naissance de l'autogestion en Algérie.

Les Décrets de mars 1963 de l'autogestion et l'ordonnance du 8 novembre 1971 (CNES, 1999) portant sur la révolution agraire ont mis en œuvre une politique foncière fondée sur le principe d'une répartition des droits d'usage du sol au seul profit des agriculteurs résidents « travaillant directement et personnellement la terre » et ne bénéficiant que du seul revenu que procure le travail agricole.<sup>37</sup>

#### **1.3.2 Les réserves foncières communales :**

L'Etat Algérien a décidé de doter les commune de réserves foncières, institués par ordonnance 74-26 du 20-02-1974, en réalité, ces réserves venaient renforcer le dispositif institué par la révolution agraire pour le domaine rural en étendant le gel foncier au patrimoine foncier urbain<sup>38</sup>.

Quant aux principaux textes encadrant la création, la programmation, l'implantation, l'aménagement, la réalisation et la gestion des zones industrielles, ils ont été promulgués entre les années 1970 et 1980.

---

<sup>37</sup> Mahoui.k Marché foncier urbain et sa régulation : Modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières. Cas de la ville de TiziOuzou. 2014

<sup>38</sup> Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah, Alger, 2001, P 17 .

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

### **1.4 La période après 1990**

A la fin des années quatre-vingt et début des années quatre-vingt-dix le pays a connu de profondes mutations politiques et socio-économique. Une nouvelle politique foncière est instituée par la loi d'orientation foncière (loi 90-25 du 18 novembre 1990) inaugurant un nouveau régime foncier qui restaure la propriété privées et la liberté des transactions foncière et levant ainsi le monopole des communes sur les terrains urbains.

La Loi consacre et définit, dans son article 27, la propriété foncière privée comme étant "le droit de disposer d'un bien foncier et/ou de droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens", un droit soumis aux seules dispositions du code civil.

### **2. L'offre foncière de l'Etat.**

Le foncier constitue l'élément indispensable à la structuration des espaces, aux cohésions sociales, à la relance économique et au développement humain. Le foncier reste, au delà des valeurs d'usage qui lui sont reconnues, un instrument de pouvoir dès lors que l'Etat et ses principaux prolongements concentrent les moyens de son affectation.

Depuis l'indépendance, malgré les multiples efforts déployés par l'Etat dans le domaine de la valorisation du patrimoine foncier, les résultats se sont avérés peu efficaces et insuffisants et on assiste depuis des décennies à une dilapidation effrénée des terres à haut potentiel économique, notamment dans les régions du Nord.

Le processus de développement industriel, amorcé au début des années 70, s'est effectué dans des conditions qui n'ont pas pris en charge les priorités environnementales à cause des logiques économique des opérateurs industriels qui ont privilégié les sites faciles à aménager, proche de la main-d'œuvre et des utilités nécessaire. En l'absence d'études d'impact, de vastes étendues de terres agricoles furent consommées.

En Algérie 80% du foncier national sont des terres sahariennes, 14% sont des zones de parcours et 4% sont des terres dites agricoles dont 1.6% sont des couverts forestiers. Les terrains urbanisés ou urbanisables constituent moins de 0.5% de la superficie totale du territoire national.

Dans une communication sur le foncier industriel en 2021 .le Ministre des finances a fait savoir que "les résultats préliminaires du recensement font état de plus de 628 zones d'activité et de 65 zones industrielles en activité", soulignant que "la superficie de ces

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

assiettes foncières réparties au niveau de 54 wilayas du pays s'élève à plus de 27.000 hectares". D'après le Ministre des finances, "plus de 14.700 lots de terrain octroyés ne sont pas exploités à ce jour".<sup>39</sup> L'amélioration de l'offre foncière figurait comme priorité dans les différents dispositifs mis en place par l'Etat.

Réfléchir à d'autres mécanismes de mobilisation de l'offre foncière particulièrement auprès du secteur privé, constitue une préoccupation des pouvoirs publics. Aussi, la récupération des attributions de terrains non utilisés devient une obligation et une nécessité pour accroître l'offre du foncier. C'est d'ailleurs dans ce sens que l'Etat a consacré une enveloppe financière conséquente pour augmenter l'offre foncière devant accueillir les nouveaux parcs industriels. Initialement arrêté à 36 zones industrielles, ce schéma a été élargi à 50 parcs industriels sur une superficie qui totalise 31 423 159 m<sup>2</sup> répartis en 4 119 lots alloués à l'échelle du territoire national. Ces zones industrielles étaient réparties sur l'ensemble du territoire (Tableau 1) comme suit :

**Tableau n° 1 : Foncier et zones industrielles (hectares)**

Zones industrielles Nord			Zones industrielles HP			Zones industrielles Sud		
	Ancien	Nouv		Ancien	Nouv		Anci	Nouv
Ain Defla	131,57	57	Batna	525	129	Adrar		214
Ain.Témouchent	334,81	250	BBA	182	494	Béchar	152	187
Alger	1 478		Djelfa	240	400	El		200
Annaba		340	El Bayadh		150	Ghardaï	230	100
Bejaia	209	381	Khenchela	68,72		Illizi		64
Blida	196		Laghouat	229,2		Ouargla		500
Bouira	225,58	193	M'sila	164	77	Tamanr		
Boumerdès		1482	Oum El Bou	292,48		Tindouf		
Chlef	216	310	Saida		100	Biskra		200
Constantine	421	943	Sétif	669	700			
El Taref		70	Tébessa		154			
Guelma		140	Tiaret	317	645			
Jijel	637	523	Tissemsilt					
Mostaganem		224	SBA		200			
Oran	3 218	250	Naama		150			
Skikda		230	Mila		247			
Tipaza			Souk Ahras	48,3	209			
TiziOuzou		488	Médéa	257	200			

<sup>39</sup> Agence Presse Service, Foncier industriel: une gestion selon une approche purement économique.2021(aps.dz.)

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

Relizane		350						
Mascara		98						
Tlemcen	218,8	103						
<b>Total</b>	<b>7285.7</b>	<b>6432</b>		<b>2992.7</b>	<b>3855</b>		<b>382</b>	<b>1465</b>

Source : SNAT 2030 à partir des données du MICLAT

D'après les données du tableau n°2 La superficie totale des 50 ZI devait augmenter l'offre du foncier industriel de plus de 11000 ha à laquelle il faut ajouter les terrains inutilisés et qu'on devait récupérer. L'offre mobilisable se chiffrerait alors à plus de 15500 ha. Sous l'angle de l'évolution de la disponibilité du foncier industriel, la création des nouvelles zones avantage nettement les HP (les hauts plateaux) et le Sud qui voient leur offre du foncier industriel augmenter respectivement de 128% et 383% contre 94% pour le Nord.

Une enveloppe globale de 291 milliards dinars dont 260 pour l'aménagement des zones a été dégagée. Le financement est assuré par le Fonds national d'investissement (FNI) sur 40 ans et bénéficiant d'une période de différé de 20 ans et un taux d'intérêt bonifié de 1%.<sup>40</sup>

### 3. La Gestion du Foncier Industrielle en Algérie

La gestion du foncier n'a aucune commune mesure avec la gestion d'une institution ou d'une entreprise car il s'agit d'un facteur socialisant, structurant qui s'inscrit dans une durabilité certaine et qui met en rapport directement et indirectement l'ensemble des acteurs aussi économiques que sociaux. Les instruments juridiques, techniques et organisationnels dont dispose l'Etat aujourd'hui ne permettent pas la prise en charge et la maîtrise effective du foncier pour faire face aux multiples besoins de la Société.

S'agissant du cadre juridique du foncier industriel en Algérie, il ne semble pas répondre aux exigences du principe de sécurité juridique et ce, en raison du volume important des textes qui a pendant longtemps gérés ce foncier, entre les lois de finances et, les lois de l'investissement.

<sup>40</sup> Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030 p143

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

Ces textes Adoptés à des intervalles séparés, ont eu tendance à créer des contradictions ce qui est certainement la manière la moins conforme aux traitements de ce genre de dossier et, a engendré l'opacité entourant les modalités d'accès aux ressources foncières.

### 3.1 Création et évolution des organismes de Gestion du foncier en Algérie :

En Algérie la mise en place d'espaces destinés à recevoir des projets industriels dans un cadre organisé remontent 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, unités régionales d'urbanisation, au niveau local et leur mission consistait à viabiliser les lots industriels, à les céder viabilisés aux opérateurs industriels, puis à transférer l'espace commun aux établissements de gestion. La responsabilité de gestion des zones industrielles incombait aux Entreprises de gestion des zones industrielles (EGZI), dont la mission est la gestion des espaces communs.

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 complétée pour déterminer la destination et l'utilisation des sols en milieu urbain.<sup>41</sup>

**En 1994**, la mise en place du dispositif CALPI (Comité d'Assistance, de Localisation et de Promotion des Investissements), au niveau de chaque wilaya ce dispositif a été créé par l'instruction interministérielle N°28 du 15/05/1994 visant à diversifier l'offre foncière en direction des opérateurs économiques.

Des modifications ont été apportées au dispositif en question notamment l'article n° 161 de la loi de finances 1992 portant sur la cession directe puis celui relatif à la possibilité de conversion de la cession en une concession (article n° 170 de la loi de finances 1994) et finalement, une modification

---

<sup>41</sup> Conseil National Economique et Social : Rapport la configuration du Foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, Novembre 2004

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

allant dans le sens de consacrer le caractère de droit réel immobilier lié à la concession qui permet de lever la contrainte liée à l'accès au financement bancaire.

**En 2001**, L'article 6 de L'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001 relative au développement de l'investissement prévoit la création de l'agence nationale pour le développement de l'investissement (ANDI), dont les prérogatives, l'organisation et le fonctionnement ont été définis par le décret exécutif n° 01-282, qui a abrogé le décret exécutif n° 94-319. L'Agence a remplacé l'ancienne agence (APSI).

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 susceptible d'offrir des terrains destinés à l'investissement. Cette nouvelle structuration porte essentiellement sur la gestion des zones industrielles et d'activités ainsi que la prise en charge des actifs résiduels relevant des entreprises publiques dissoutes et actifs excédentaires des EPE en activité.

**En 2003**, il a été décidé la création de quatre Sociétés de Gestion des Participations (SGP-ZI), la création de 48 Sociétés de gestion immobilières (une SGI par wilaya), aussi, il ya :

- ✓ La gestion économique du foncier destiné à l'investissement l'adoption du principe de la concession,
- ✓ la gestion de l'offre des assiettes foncières se fera à travers les guichets uniques de l'ANDI.

Le Conseil des Participations de l'Etat a procédé par résolution n ° 05 du 21 juillet 2003 à la création de quatre (04) sociétés de gestion des participations :

- SGP-ZI Centre ;      -SGP-ZI Est ;
- SGP-ZI Ouest ;      -SGP-ZI Sud ;

La nouvelle organisation portant institution des SGP et SGI devrait permettre aussi bien la reconstitution d'un nouveau portefeuille 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 de manière générale.

**En 2007**, un nouveau décret exécutif 07-119 du 23 avril 2007 portant création d'une Agence d'intermédiation et de régulation foncière (ANIREF), cette agence a pour mission d'établir et de réguler le marché foncier.

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

Avec la loi de Finance 2013 des dispositions restructurant le système ont été établies : Les décisions d'attribution des lots devant retourner au wali sur proposition du comité d'assistance à la localisation et la promotion des investissements et la régulation foncière (CALPIREF).

Après la promulgation de la loi de finances complémentaire de 2015, l'attribution du foncier industriel ne sera plus soumise au (CALPIREF).

Désormais, ce foncier sera à la charge des walis sur proposition du directeur de wilaya en charge de l'investissement agissant, chaque fois que de besoin, en relation avec les directeurs de wilaya des secteurs concernés, pour les terrains relevant du domaine privé de l'Etat, des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes, des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques, ainsi que des terrains relevant des zones industrielles et des zones d'activité.

**En 2022**, un nouveau projet de loi sur l'investissement N°22-18 du 24 juillet 2022 qu'on va présenter comme suit ;

### **3.2 La nouvelle loi sur l'investissement (loi 22-18 du 24 juillet 2022)**

Après les différents obstacles rencontrés dans la gestion, l'organisation et l'octroi du foncier Le nouveau projet de loi sur l'investissement vise à prendre en charge les insuffisances et les difficultés constatées, entravant l'acte d'investir et la facilitation et la simplification des procédures y afférentes, mais surtout à répondre aux enjeux de la relance de l'investissement productif à apporté de nombreux avantages aux investisseurs, notamment en matière d'exonérations fiscales, parafiscales et douanières et à mettre en adéquation le dispositif juridique régissant l'investissement avec l'environnement économique actuel".

#### **3.2.1 Les principes de la loi N°22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement**

Cette loi consacre les principes suivants:

- ✓ La liberté d'investir: toute personne physique ou morale, nationale ou étrangère, résidente ou non résidente, souhaitant investir, est libre de décider de son investissement, dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur;
- ✓ La transparence et l'égalité dans le traitement des investissements.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Art. 3 de la loi 22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement.

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

### 3.2.2 Les garanties et obligations selon la loi 22-18 :

#### 3.2.2.1 Les Garanties :

✓ Les projets d'investissements éligibles aux régimes d'incitation, prévus dans cette loi peuvent bénéficier de terrains relevant du domaine privé de l'Etat.

- Les terrains sont octroyés par les organismes chargés du foncier.
- Les informations relatives aux disponibilités foncières sont mises à la disposition des investisseurs par les organismes chargés du foncier notamment sur la plateforme numérique de l'investisseur.

✓ Les apports extérieurs en nature entrant, exclusivement, dans le cadre d'opérations de délocalisation d'activités à partir de l'étranger, sont dispensés des formalités du commerce *extérieure et de domiciliation* bancaire, aussi les biens neufs constituant un apport extérieur en nature.

✓ Les investissements à partir d'apports en capital (numéraire) dans le montant est supérieur ou égal au seuil, bénéficient de la garantie du transfert du capital investi et des revenus qui en découlent.

L'Etat garantit la protection des droits de propriété intellectuelle, conformément à la législation en vigueur.

- La réquisition donne lieu à une indemnisation juste et équitable, conformément à la législation en vigueur.
- Une « Haute commission nationale des recours liés à l'investissement », chargée de statuer sur les recours introduits par les investisseurs (l'investisseur peut introduire un recours judiciaire devant les juridictions compétentes, conformément à la législation en vigueur).
- La possibilité de cession avec autorisation de l'agence.<sup>43</sup>

#### 3.2.2.2 Les obligations de la loi 22-18

L'investisseur se doit :

- ✓ De veiller au respect de la législation en vigueur et des normes relatives, notamment à la protection de l'environnement et de la santé publique, à la concurrence, au travail et à la transparence des informations comptables, fiscales et financières;
- ✓ De fournir toutes les informations demandées par l'administration, nécessaires au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre des dispositions de la présente loi.

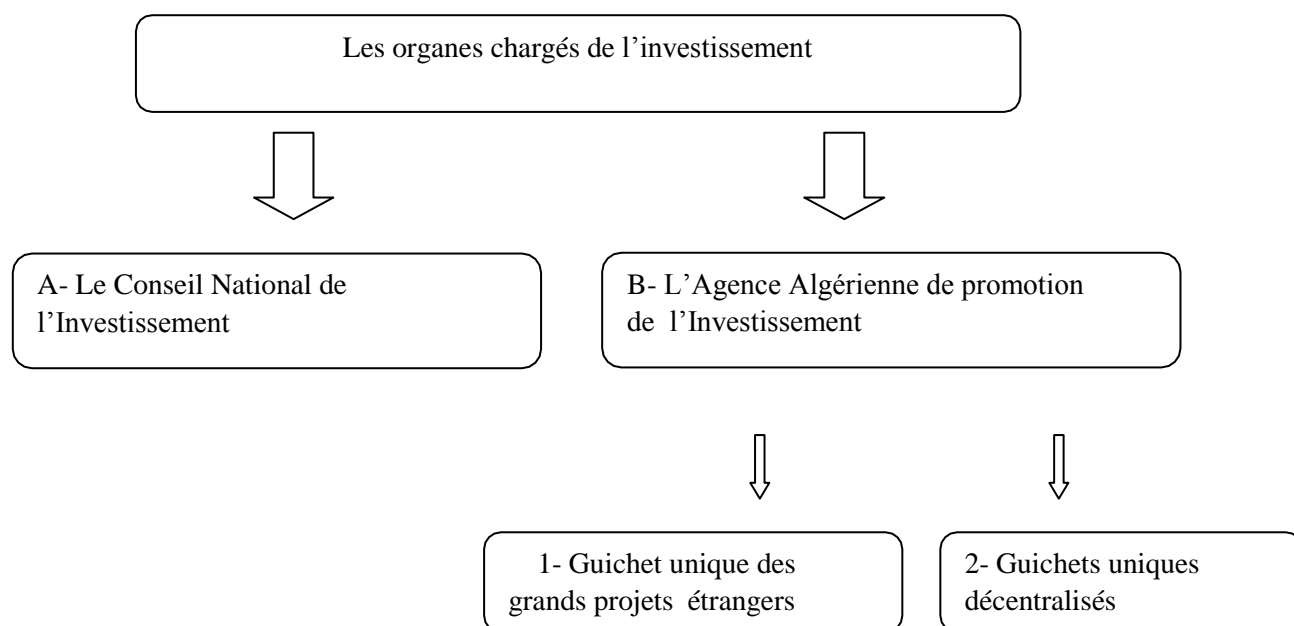
---

<sup>43</sup> Art.6 de la loi 22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

### 3.2.3 Les acteurs intervenants selon la loi 22-18

#### Les organes chargés de l'investissement



Source : réalisé par nous même d'après l'ART.16, 17, 18, 19, 20, et 21 de la loi 22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement.

#### 3.2.3.1 Le conseil national de l'investissement

Créé par les dispositions de l'article 18, qui demeurent en vigueur, de l'ordonnance n°01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 aout 2001 relative au développement de l'investissement, est chargé de proposer la stratégie de l'Etat en matière de l'investissement, de veiller à sa cohérence globale et d'en évaluer la mise en œuvre.

- Le conseil national de l'investissement élabore un rapport annuel d'évaluation qu'il adresse au président de la république.

(La composition et le fonctionnement du conseil national de l'investissement sont fixés par voie réglementaire).

#### 3.2.3.2 L'agence nationale de développement de l'investissement (ANDI)

Elle est créée par l'article 6, qui demeure en vigueur, de l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 aout 2001 relative au développement de l'investissement, est dénommée désormais « Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement ».

L'agence en coordination avec les administration et organismes concernés, est chargée :

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

- De promouvoir et de valoriser, en Algérie ainsi qu'à l'étranger, l'investissement et l'attractivité de l'Algérie, en relation avec les représentations diplomatiques et consulaires algériennes à l'étranger ;
- D'informer et de sensibiliser les milieux d'affaires ;
- D'assurer la gestion de la plate-forme numérique de l'investisseur ;
- D'enregistrer et de traiter les dossiers d'investissement ;
- D'accompagner l'investisseur dans l'accomplissement des formalités liées à son investissement ;
- De gérer les avantages, y compris ceux relatifs au portefeuille des projets déclarés ou enregistrés avant la date de publication de la présente loi ;
- De suivre l'état d'avancement des projets d'investissement. Il est créé auprès de l'agence, les guichets uniques suivants :
  - Le guichet unique des grands projets et des investissements étrangers ;
  - et les guichets uniques décentralisés.<sup>44</sup>

### 3.3 Les obstacles au développement du secteur industriel en Algérie

Plusieurs facteurs expliquent le marasme qui caractérise l'industrie Algérienne. Nous étalerons ici les différentes contraintes et les obstacles au développement et à l'épanouissement de ce secteur. Il faut noter que les facteurs de blocage ont été maintes fois analysés, ils ont été souvent attribués aux nombreuses difficultés liées à l'environnement, notamment :

- Le manque de visibilité de la politique nationale en matière d'investissement ;
- La faible performance du système financier ;
- Les retards considérables accumulés en matière d'infrastructures de base ; Les lenteurs des procédures administratives ;
- La non disponibilité d'informations fiables concernant le marché national ;
- Le poids de l'économie informelle ;
- Les dysfonctionnements du marché du travail ;
- Le manque de coordination entre les divers acteurs concernés par l'investissement ;
- La conjoncture sécuritaire ;
- La corruption et un environnement des affaires défavorable
- Un environnement institutionnel défavorable
- Difficulté d'accès au foncier
- Absence de culture d'exportation.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Art.18 de la loi 22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement.

## Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie

---

### Conclusion du chapitre II

La mise en place d'espaces destinés à recevoir des projets industriels dans un cadre organisé remonte aux années 1970 et 1980 ; Le décret n° 73-45 du 28 février 1973 et les textes subséquents notamment le décret n° 84-55 du 3 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles consacrent la création des Zones Industrielles aménagées par l'Etat ; leur gestion fut confiée aux Etablissements de Gestion de Zones Industrielles (EGZI)». En ce qui concerne les zones d'activités, la majeure partie a été le fait des décisions des autorités locales. Ces zones sont généralement démunies d'organismes aménageurs ou de gestionnaires et connaissent presque les mêmes contraintes que celles des zones industrielles.

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

L'Algérie s'est engagée depuis les années 90 dans un processus de réformes économiques, dont les politiques successives n'ont pas apporté de solution au problème du foncier, en dépit du fait qu'il constitue un vecteur important des mécanismes de l'investissement. Une multitude de lois et de décrets ont été promulgués à cet effet, sans pour autant produire des résultats tangibles.

Le foncier industriel est un obstacle majeur aux multiples Projets d'investissements en raison d'une part , de l'absence de vision d'anticipation. D'autre part, d'un régime juridique et institutionnel instable, incohérent. Suivi par des entorses au principe de juridicité, et d'une gouvernance de nature administrative. Outre ces multiples déterminations, la question foncière est au centre de tous les débats et enjeux, et reste, en amont et en aval, l'instrument déterminant pour la définition et la réussite de toute politique de développement. Cette question interpelle toute la société et particulièrement les pouvoirs publics sur les dispositifs à mettre en place et les mesures à prendre pour une approche cohérente, harmonieuse et équilibrée des différents espaces, où l'aménagement des terres à usage économique ou social constituerait une option fondamentale dans la stratégie du développement durable.

---

<sup>45</sup> HAMMACHE.S ET ZEMIRLI. R « Le secteur industriel algérien : réalité enjeux et perspectives »,Revue des sciences économiques, de gestion et commerciales/ Vol 20-Nu03-2017

## **Chapitre II : cadre institutionnel des zones industrielles et zones d'activités en Algérie**

---

Aujourd'hui, la situation du foncier en Algérie reste à la fois complexe et problématique : Complexe par l'absence d'une politique clairement énoncée. Les conditions de réalisation de l'offre et de la demande génèrent des prix "irrationnels" qui indisposent le demandeur, du fait de l'existence d'une spéculation.

Problématique ensuite parce qu'on est en présence d'une situation où les forces qui façonnent habituellement le marché ont des stratégies et/ou des comportements et des pratiques qui entraînent une situation délétère rendant l'accès au foncier une opération délicate et difficile.



*Chapitre III :*  
*La gestion des zones*  
*industrielles et d'activités*  
*dans la wilaya de Tizi-*  
*Ouzou, cas de la zone*  
*d'activité de Draa ben*  
*khedda*



## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

### **Introduction**

Il demeure entendu que tout développement économique local repose essentiellement sur la relance des investissements productifs implantés surtout dans les zones industrielles et des zones d'activités.

Dans le cadre du programme du développement que l'Algérie a adopté après l'indépendance, la wilaya de Tizi-Ouzou a bénéficié de la création de Plusieurs zones d'activités et une zone industrielle. Par cette création, plusieurs objectifs étaient alors visés : des objectifs économiques, politiques et socioculturels ; la volonté des pouvoirs publics était alors de créer de nouveaux centres industriels afin d'encourager l'investissement et participer au développement des régions par la création d'emplois et la réduction des taux de chômage, ces zones malheureusement dans la situation actuelle se trouvent confrontée à plusieurs contraintes.

Dans le présent chapitre, il s'agirait en premier lieu de faire une présentation du secteur industrielle dans la wilaya de Tizi-Ouzou en deuxième lieu de donner une présentation des organismes de gestion des zones d'activités et zones industrielles en troisième lieu de donner l'inventaire de l'ensemble des zones d'activités et industrielles et en dernier lieu de citer les contraintes liées à la gestion du foncier industriel tout ça dans la première section, la deuxième section est consacré pour l'étude de cas pratique :zone d'activité Draa Ben Khedda de la Wilaya de Tizi-Ouzou.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

### **Section 1 : Présentation du Secteur Industriel dans la Wilaya de Tizi-Ouzou**

La wilaya de Tizi-Ouzou peut tirer profit de sa position centrale, à proximité de grands pôles économiques (Alger, Blida, Bejaia) et l'autoroute Est-ouest via un pénétrant de la wilaya de BOUIRA, relativement bien desservie par les infrastructures routières et ferroviaires. Le port de Dellys est à moins de 30 kms, le port d'Azzeffoune et de Tizirt jouant un rôle très important dans la dynamisation de l'économie dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

#### **1. Présentation de la wilaya de Tizi –Ouzou et de son tissu Industrielles .**

##### **1.1 Présentation de la Wilaya de Tizi-Ouzou**

###### **1.1.1 La situation géographique**

La wilaya de Tizi-Ouzou se situe à 100 kilomètres de la capitale et à 80 kilomètres de l'aéroport international d'Alger, elle présente un relief montagneux fortement accidenté qui s'étale sur une superficie de 2 994 km<sup>2</sup>. Elle comprend une chaîne côtière composée des Daïras de Tizirt, Azzeffoun, un massif central situé entre l'Oued Sebaou et la dépression de Drâa El Mizan Ouadhias.

La wilaya de Tizi Ouzou est limitée par:

- La mer méditerranée au Nord ;
- La Wilaya de Bouira au Sud ;
- La Wilaya de Boumerdes à l'Ouest ;
- La Wilaya de Bejaia à l'Est

###### **1.1.2 La situation démographique :**

La population totale de la wilaya est de 11 27166 habitants, soit une densité de 381 habitants par Km<sup>2</sup>.

###### **1.1.3 Le climat**

- La wilaya de Tizi-Ouzou qui est une partie d'Algérie du nord se situe donc sur la zone de contact et de lutte entre les masses d'air polaire et tropical.
- D'Octobre- Novembre à Mars- Avril, les masses d'air arctique l'emportent généralement et déterminent une saison froide et humide. Les autres mois de l'année, les masses d'air tropical remontent et créent chaleur et sécheresse.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

- Le temps variable, fréquent sur la wilaya est créé par des fronts discontinus, dus à la circulation zonale (d'Ouest en Est) de l'air. L'humidité dans la wilaya est due à des dépressions de front polaire qui balaient les montagnes et provoquent pluie et neige.

### **1.1.4 Infrastructure de Base**

#### **- Réseau routier :**

Le réseau routier de la wilaya s'étend sur une longueur totale de 4 965 kms :

- 609, 453 Kms de routes nationales dont 58, 123 Kms en mauvais état et 26, 645 Kms en moyen état.
- 652,273 Kms de chemins de wilaya dont 637, 873 Kms en bon état et 28 Kms en moyen état.
- 3 703, 015 Kms de chemins communaux dont 702, 856 Kms ne sont pas revêtus.

Ce réseau couvre un linéaire de 4, 38 Kms pour 1000 habitants et une densité de 1, 68 Kms de route pour un km<sup>2</sup> de superficie. C'est un réseau relativement dense constitué à 75 % de chemins communaux desservant dans des conditions difficiles une multitude de villages et agglomérations en zone de montagne.

#### **- Réseau Ferroviaire**

Le réseau ferroviaire dessert la wilaya sur une longueur de 18 Kms et relie les agglomérations de Tadmait, DrâaBen- khedda, Boukhalfa et Tizi-Ouzou à Thenia (Wilaya de Boumerdès).

### **1.2 Le tissu industriel de la wilaya de Tizi -Ouzou**

Le développement industriel dans la wilaya a connu un réel essor à partir de 1970 et qui s'est traduit par la réalisation d'un ensemble d'unités industrielles publiques ayant trait à différentes activités économiques et dont les plus importantes sont le complexe de l'ENIEM (électroménager) de Oued Aissi, le complexe de l'ECOTEX textile de Draâ Ben Khedda ; devenu depuis 2012 une filiale de l'Entreprise Algérienne des Textiles Industriels et Techniques (EATIT). Et le complexe de l'ENEL (Armoires Electriques) de Freha.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

La redynamisation de l'économie nationale a supposé, depuis les années 1990, un engagement de l'État dans une entreprise managériale d'encouragement et d'accompagnement des acteurs privés et une politique de sécurisation juridique des investissements et d'arbitrage des conflits.

L'enjeu de mobiliser le secteur privé pour combler le déficit en investissements publics ressenti dans certains secteurs, notamment dans les secteurs productifs et de créer de l'emploi pour les jeunes chômeurs devient une priorité.

### **1.2.1 Présentation des PME dans la wilaya de Tizi-ouzou**

L'importance du rôle des PME dans le développement de la wilaya est un fait important. La capacité des PME à générer de la richesse, à créer de l'emploi, à promouvoir la structuration des territoires autour de régions motrices et à susciter l'émergence d'une base industrielle capable d'être un vecteur d'un développement à effet d'entraînement bénéfique et durable pour la croissance dans la région.

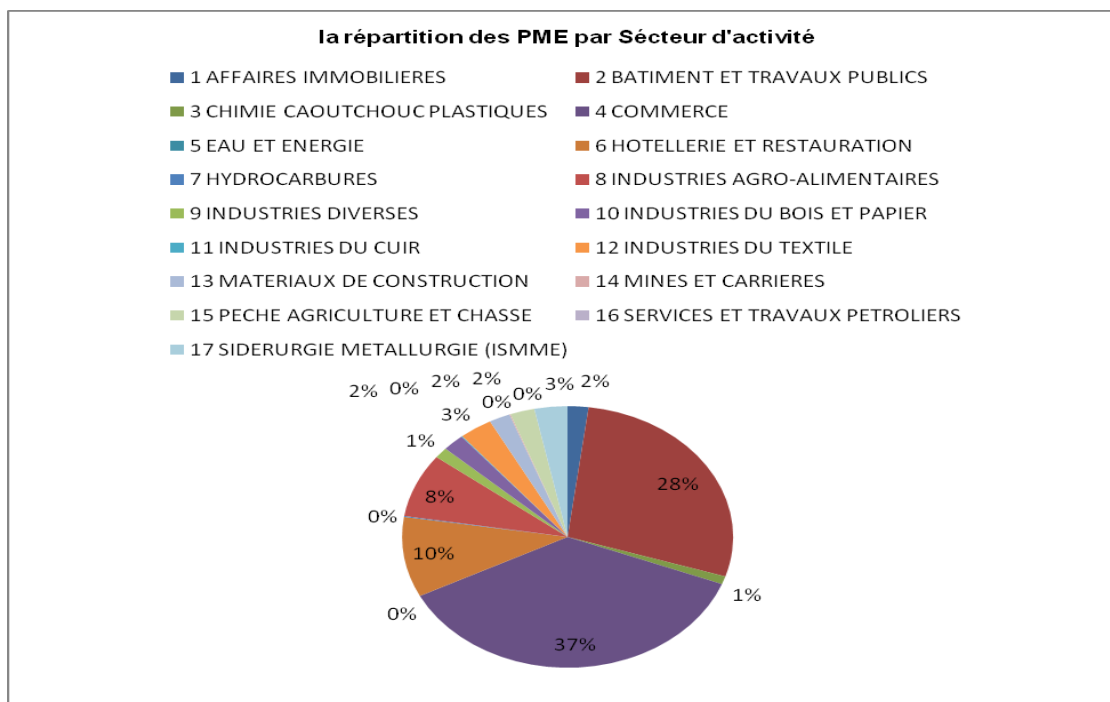
En effet, la répartition géographique des PME à travers le territoire national montre une forte concentration des entreprises dans une dizaine de wilayas nordiques où la wilaya de Tizi-Ouzou se classe parmi les premières wilayas en termes du nombre de PME déjà existantes et du nombre de création de nouvelles d'entreprises.

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

### 1.3 La répartition des PME dans la Wilaya de Tizi-Ouzou

#### 1.3.1 Répartition des PME par secteur d'activité dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Figure n° 01: présentation graphique de la répartition des PME par secteur d'activité au 30/04/2022



A travers les données de la figure n°01 on peut constater :

La wilaya de Tizi-Ouzou jouit d'un tissu industriel important et varié, estimé à 14 836 entreprises dont Le secteur du commerce occupe la première place en nombre d'entreprises avec un taux de 37% , suivi du secteur du bâtiment et travaux public avec un taux de 28%, le secteur de services Hôtellerie et Restauration avec un taux de 10%, les différents secteurs de l'industrie notamment l'agro-alimentaire (laiterie. pâtisserie. gâteaux, minoterie), avec un taux de 08% aussi l'industrie de textile qui représente une part importante en matière de tissu industriel à savoir couturière, confection vêtements, et l' industrie sidérurgique, métallique mécanique et électrique avec un taux de 3% <sup>46</sup>.

#### 1.3.2 La structure des emplois crée par les PME dans la wilaya de Tizi-Ouzou

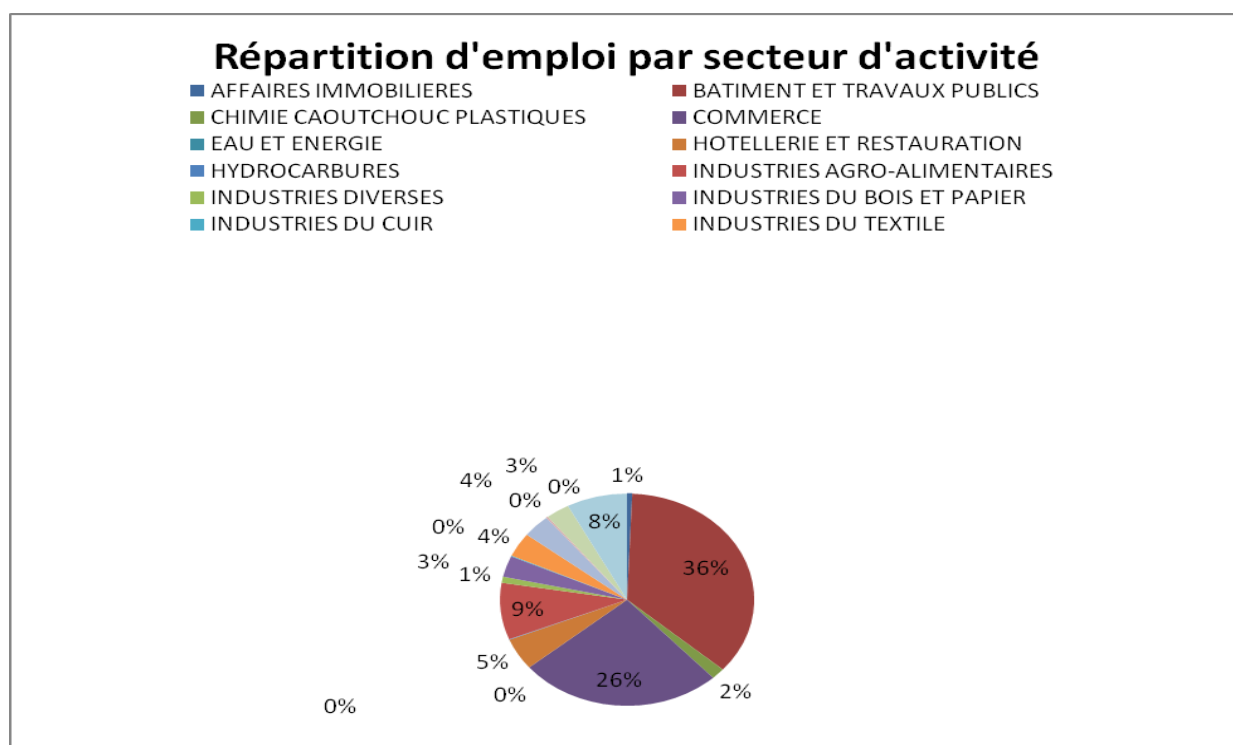
La création des PME est une politique mise en œuvre à la création d'emploi puis à la résorption du chômage.

<sup>46</sup> CNAS, 2022

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

Dans cette partie nous analysons la répartition des emplois créés par secteur d'activité dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Figure n° 2 : Présentation graphique de la répartition d'emploi créé par les PME par secteur d'activité



Source : réalisé par nous même à partir des données de la CNAS 2022

D'après la représentation graphique n°3 on constate la prédominance du secteur du Bâtiment et Travaux Publics en terme de création d'emplois avec un taux de 36% de la totalité, suivie par le secteur du commerce avec un taux de 26% de la totalité en suite le secteur Industries Agroalimentaires avec taux de 9% de la totalité, Sidérurgie Métallurgie (ISMME) qui représente un taux 8% de la Totalité.

### 2. Le foncier industriel dans la Wilaya de Tizi-Ouzou

La wilaya de Tizi-Ouzou peut tirer profit de sa position centrale à proximité de grands pôles économiques (Alger, Blida, Bejaïa) elle est relativement bien desservie par les infrastructures routières.

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

Dans le cadre du programme du développement que l'Algérie a adopté après l'indépendance, la wilaya de Tizi-Ouzou a bénéficié de la création de plusieurs zones d'activité et 01 (une) zone industrielle « AISSAT Idir » à Oued Aissi.

Au début des années 80, la wilaya de Tizi-Ouzou comptait une totalité de 25 zones d'activités ; aujourd'hui elle ne comprend que 18 zones, cela reviendrait d'après l'agence foncière de la wilaya et la direction de l'industrie à diverses raisons dont principalement le changement de vocation de certaines zones ou détournement d'activités, tel est le cas de la zone de dépôts et la zone mouldiouane à Draa Ben Khedda qui sont devenue actuellement zones résidentielles mais aussi le déclassement d'autres zones pour non-respect des cahiers des charges.

L'offre foncière dans la wilaya de Tizi-Ouzou se présente comme suit :

### 2.1 Les Anciennes Zones d'Activités

L'offre foncière dans les anciennes zones d'Activités se présente comme suit :

**Tableau n°3 l'offre foncière pour les anciennes zones d'activités**

Identification des zones d'activités	Superficie de totale de la zone (ha)	Superficie exploitable (superficie total des lots) (ha)	Nombre total de lots	Nombre de lots attribués	Nore De lots attribués et exploités	Nombre de lots attribués et non exploités	Lots non encore attribués	
							Nom bre	Superfici e (ha)
<b>Makouda</b>	4,62	3,73	55	53	15	38	2	0,16
<b>Tadmait</b>	23,53	16,17	92	88	39	49	4	0,71
<b>Tigzirt</b>	15,29	9,75	103	103	63	40	0	0
<b>Tala Athmane Tizi Ouzou</b>	98,00	71,16	163	137	82	55	26	9,91
<b>Ain El Hammam</b>	3,31	2,25	32	15	7	08	17	0,85
<b>Azazga</b>	34,42	30,60	16	13	0	13	3	8,99
<b>Azeffoun</b>	10,87	8,82	77	73	37	36	4	0,2
<b>Boghni</b>	15,46	12,87	97	77	53	24	20	2,44
<b>Boudjima</b>	12,26	10,67	88	73	0	73	15	1,66
<b>Draa Ben Khedda</b>	41,12	31,71	135	134	93	41	1	0,77
<b>Mouleddiouane Draa BenKhedda</b>	5,12	4,12	40	40	39	1	0	0
<b>Draa ELMIZANE</b>	6,74	5,84	35	17	15	02	18	2,85
<b>Larbaa Nath Irathen</b>	11,17	9,83	60	50	24	26	10	2,13
<b>Mekla</b>	12,40	11,55	71	65	46	19	6	2,34
<b>Tizi Ghennif</b>	9,10	7,51	68	65	8	57	3	0,33
<b>Ilemadjene Freha</b>	13,45	11,98	60	57	36	21	3	0,77
<b>Iguer Guiflisse Freha</b>	30,00	26,85	27	20	0	20	7	6,37
<b>Timizart</b>	36,56	26,61	16	14	1	13	2	2,68
<b>Total</b>	<b>383,42</b>	<b>3 02,02</b>	<b>1 235</b>	<b>1 094</b>	<b>558</b>	<b>536</b>	<b>141</b>	<b>43,16</b>

Source : Direction de l'Industrie (DI) 2022

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

D'après les données du tableau ci-dessus on constate que la wilaya de Tizi-Ouzou dispose d'un tissu industriel évalué à 383.42 ha répartis sur 18 zones (anciennes zones d'activités) , ce qui donne 1 235 lots. Le nombre de lots attribués dans ces zones est de 1 094 lot, le nombre de lots attribués et exploités et de 558 lots, le nombre de lots attribués et qui ne sont pas encore exploités et de 536 lots, d'après le tableau on constate une disponibilité foncière de 43,16 ha ce qui donne 141 lots.

### **2.2 L'ancienne zone industrielle**

La wilaya de Tizi-Ouzou dispose d'une zone industrielle Oued Aissi Créée le 06 mars 1972. La superficie totale de cette zone est de 120.73 ha, répartie en 55 lots. le nombre de lots attribués est 54 lots dont 32 lots attribués et exploités et 22 lots attribués non exploités, il ya un lot disponible au niveau de la ZI O.Aissi représentant une superficie de 0.07 ha. Comme le montre le tableau ci-dessus.

**Tableau n°4 l'offre foncière zone industrielle Oued Aissi**

Identification des zones d'activités	Superficie de totale de la zone (ha)	Superficie exploitable (superficie total des lots) (ha)	Nombre total de lots	Nombre de lots attribués	Nombre De lots attribués et exploités	Nombre de lots attribués et non exploités	Lots non encore attribués	
							Nombre	Superficie (ha)
<b>Oued Aissi</b>	120,73	96,54	55	54	32	22	1	0,07

**Source :** Direction d'Industrie (DI) 2022

### **2.3 Les Nouvelles Zones Industrielles**

Pour accroître l'offre du foncier dans la wilaya de Tizi-Ouzou l'Etat à créés deux nouvelles zones industrielles dont la superficie totale est de 372 ha, 327 ha offert par la ZI SOUAMAA et 45 ha offert par la ZI Draa el Mizan /Tizi Ghenif comme le montre le tableau n°5 ci-dessus.

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

**Tableau n°5 l'offre foncière des Nouvelles Zones Industrielles**

DENOMINATION DE LA ZONE	Superficie Total (ha)	Lots créés	
		Nombre de lots créés	Superficie (ha)
SOUAMAA	327	267	127
DRAA EL MIZAN / TIZI GHENIF	45	24	31
<b>Total</b>	<b>372</b>	<b>291</b>	<b>158</b>

Source : Direction d'Industrie 2022

D'après les données des deux tableaux on dénombre 558 lot attribués et non exploités la récupération des attributions de terrains non utilisées devient une Obligation et une nécessité pour accroître l'offre du foncier .L'Etat a décidé de récupérer ce foncier et l'octroyer aux véritables investisseurs. C'est d'ailleurs dans ce sens :

### 2.4 La récupération du foncier industriel non exploité

Afin de récupérer le foncier industriel non exploité au niveau des zones, il a été créée une commission de wilaya chargée de l'assainissement du foncier industriel non exploité, par arrêté du wali n°2146 du 12/10/2021, elle est chargée du suivi des projets d'investissement et l'assainissement du foncier industriel destiné à l'investissement au niveau des zones industrielles, et zones d'activités. Après plusieurs mises en demeure adressées aux opérateurs économiques, cela à permis l'annulation de plusieurs projets d'investissements et la récupération du foncier destiné à cet effet. A ce titre, il été procédé à l'annulation de 68 projets d'investissement et récupération à ce jour de 109 lots totalisant une superficie de 59,49 Ha comme suit :

Tableau n°6 les projets annulés et les projets récupérés par la commission

	A l'extérieur des Zones			A l'intérieur des Zones		
	Nbre de projets Annulés	Nbre de Lots récupérés	Superficie (Ha)	Nbre de projets annulés	Nbre De Lots Récupérés	Superficie (Ha)
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11,5</b>	<b>37</b>	<b>65</b>	<b>40,79</b>
<b>2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>0,32</b>

### Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

2021	0	0	0	0	0	0
2022	02	02	3,2	18	23	3,62
Total	12	12	14,7	56	89	44,73

Source :DI 2022

#### 3. Les Acteurs intervenant dans la Gestion des Zones d'Activités et Zones Industrielles de la Wilaya de Tizi-Ouzou

Deux acteurs principaux interviennent dans la gestion des zones d'activités et zones industrielles. Il s'agit d'Unité de Gestion des Zones industrielles et zones d'Activités de Tizi-ouzou (UGZIA) et l'agence foncière de la wilaya.

##### 3.1 Unité de Gestion des Zones industrielles et zones d'Activités de Tizi-ouzou (UGZIA)

La création de cette société UGZIA EX (SOGI) remonte à l'année 1991, sous la forme initiale d'Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) en vertu d'un arrêté interministériel N°2 du 03/12/1991; l'activité principale étant d'officier la gestion des zones d'activités (OGZA) ; son objectif principal consistait à doter la wilaya d'un instrument qui sera chargé de gérer l'ensemble des zones d'activités.

L'activité de l'OGZA en 2004 est caractérisée par la transformation de l'entreprise en société par actions ainsi que par la modification de son objet social; les missions principales qui lui ont été confiées sont celles relevant de la gestion des espaces communs des Zones Industrielles et des Zones d'Activités et du traitement des demandes de localisation des investisseurs et la prise en charge du processus d'affectation des assiettes foncières.

Les SOGI (UGZIA) sont donc créées sous forme juridique de sociétés par actions (SPA) conformément à la réglementation en vigueur notamment le code de commerce et le décret exécutif n° 01-283 du 24 septembre 2001 portant forme particulière d'organe d'administration et de gestion des entreprises publiques économiques.

##### 3.1.1 DIVINDUS-ZI

Le concept DIVINDUS est composé de « **DIV** » qui signifie « **divers** » et « **INDUS** » qui signifie « **industrie** ».

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

DIVINDUS-ZI est une filiale parmi les 13 filiales qui composent le groupe industries locales « DIVINDUS ».

Créer un climat de confiance dans les 14 zones ;

- Renouer le dialogue avec tous les opérateurs ;
- Améliorer l'état des zones ;
- Créer une énergie organisée au niveau local ;
- Sensibiliser tous les opérateurs à s'acquitter de leurs redevances ;
- Augmenter les offres d'emploi par la performance économique locale ;
- Ramener l'opérateur à s'impliquer davantage dans la gestion des zones ;
- Accompagner les opérateurs dans leurs démarches administratives ;
- Sensibiliser les opérateurs sur la nécessité de respecter, préserver et promouvoir la culture de l'environnement durable ;
- Sensibiliser les opérateurs sur la nécessité de respecter, préserver et promouvoir la culture de l'environnement durable.<sup>3</sup>

### **3.1.2 Les Zones gérés par DIVINDUS-ZI (UGZIA) de la Wilaya de Tizi-Ouzou.**

L'unité de gestion des zones d'activités et zones industrielles (UGZIA) gère 13 zones d'activités et une zone industrielle qui sont ;

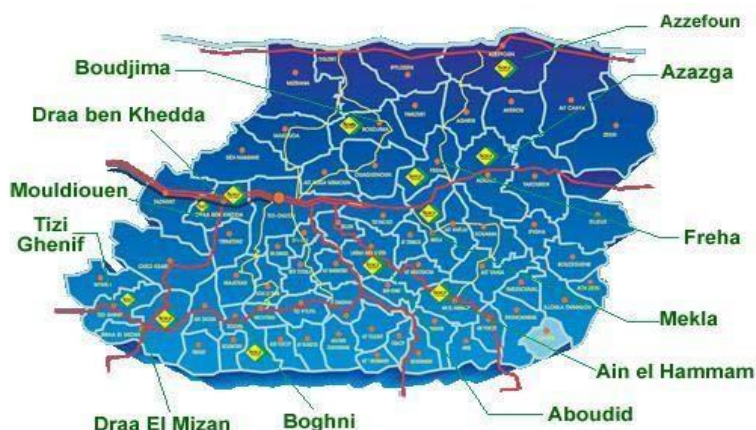
- Zone d'activité Ain El Hammam
- Zone d'activité Azazga
- Zone d'activité Azeffoun
- Zone d'activité Boghni
- Zone d'activité Tala Athmane
- Zone d'activité Mouleddiouane
- Zone d'activité Boudjima
- Zone d'activité Ilemadjene Freha
- Zone d'activité Tizi Ghennif
- Zone d'activité Mekla
- Zone d'activité Larbaa Nath Irathen
- Zone d'activité Draa El MIZANE
- Zone d'activité Draa Ben Khedda
- Zone industrielle Oued Aissi.

---

<sup>3</sup> Unité de Gestion des Zones industrielles et zones d'Activités de Tizi-Ouzou (UGZIA) 2022

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

Carte n° 1 les zones d'activité gérées par l'UGZIA



### 3.2 L'Agence Foncière de la Wilaya de Tizi-Ouzou :

Créée le 05/11/2003, la dénomination officielle de cette agence est l'Agence Foncière de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine de Tizi-Ouzou, sous forme juridique d'établissement public à caractère industriel et commercial, Elle est composée (05) cinq Antennes jouissant d'une semi autonomie financière <sup>43</sup>

- Antenne de Tigzirt
- Antenne de Boghni
- Antenne de Draâ Ben Khedda
- Antenne de Mekla
- Antenne d'Azazga

#### 3.2.1 Les Missions de l'Agence Foncière :

Il s'agit de :

- la gestion et la régulation foncières urbaines ;
- la reconstitution du portefeuille foncier de la Wilaya ;
- la vente des terrains sur des règles commerciales ;
- régulation des prix de cession et de concession (administré par le conseil d'administration présidé par le wali) ;

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

### **3.2.2 Les Zones gérées par l'Agence Foncière de la Wilaya de Tizi-Ouzou**

L'Agence Foncière de Wilaya gère un potentiel industriel non négligeable, constitué de (04) quatre zones d'activité à savoir :

- La zone d'activité de Tala Athmane ;
- La zone d'activité de Tadmaït ;
- La zone d'activité de Makouda ;
- La zone d'activité de Tigzirt ;

On plus de ces quatre zones d'activités l'Agence Foncières de la wilaya de Tizi-Ouzou prend en charge l'étude et l'aménagement de la nouvelle zones industrielle Draa el Mizan/Tizi-Ghenif.<sup>4</sup>

## **4. Les contraintes liées à la gestion des zones industrielles et d'activités dans la Wilaya de Tizi-Ouzou.**

La wilaya de Tizi-Ouzou, par sa position géographique et son potentiel démographique et pour répondre à des objectifs économiques, politiques et socio-culturels, elle a bénéficié de la création de deux nouvelles zones industrielles qui seront rajouté à 18 zones d'activités et une zone industrielle existante ; cela afin d'encourager l'investissement et participer au développement local par la création de la richesse et de l'emploi.

Cependant, l'état de certaines zones a tendance à décourager l'investisseur ces zones d'activités et industrielles sont souvent laissées à l'abandon, des zones livrées sans qu'elles soient viabilisée elles souffrent d'un manque d'entretien qui a conduit à de multiples dépréciations et dégradations.

---

<sup>4</sup> Agence Foncière de la wilaya de Tizi-Ouzou,2022

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

### **4.1 Contraintes liées à la gestion des anciennes zones**

#### **4.1.1 Manque de viabilisation des zones**

Sur les 18 zones d'activités que compte la wilaya, 07 d'entre elles sont dépourvues de toutes les viabilités, où sont localisés dans le cadre de la concession, 104 projets ayant mobilisé une superficie totale de 90,7 Ha, à savoir.

La majorité des zones souffrent d'un manque d'entretien qui a conduit à de multiples dépréciations au niveau des différents réseaux : réseaux à réhabiliter (voirie, assainissement et AEP), réseaux à réaliser (anti-incendie, éclairage public, électricité et gaz) ;

- L'inadéquation des infrastructures de base existantes aux normes techniques exigées, due à, à l'ancienneté, la vétusté et la dégradation avancée des réseaux divers et des installations techniques, ce qui constitue un handicap majeur pour la réalisation des projets d'investissement et de développement ;

#### **4.1.2 Opposition des citoyens**

- Opposition des citoyens ou riverains quant à l'installation des investisseurs dans les zones d'activités ou industrielles,
  - soit par refus des projets retenus ou par occupation de certains lots des zones d'activités (Cas de la zone d'activité de **Fréha** et autres.)
  - soit certains riverains réclament la propriété des terrains de la zone (Cas de la zone industrielle d'Oued Aissi).
  - oppositions des riverains quant à la réalisation des études d'exécution pour le parc industriel de SOUAMAA, qui reste une bouffée d'oxygène pour l'économie de la wilaya

#### **4.1.3 Signature des actes.**

- Impossibilité de signature des actes de concession par Divindus ZI ; La majorité des investisseurs affectés dans les zones d'activités gérées par l'entreprise DIVINDUS- ZI souffrent de l'absence des actes de concession suite au problème du non transfert du patrimoine de la SOGI à DIVINDUS par

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

---

conséquent les investisseurs ne peuvent pas avoir les permis de construire et entamer la réalisation de leur projets

### 4.1.4 Occupation illicite

- Occupation illicite des lots dans certaines zones telles qu'Ain-El-Hammamet Fréha ;
- La présence de constructions à usage d'habitation dans certaines zones, cas de la zone d'activité de Tadmait et la zone d'activité de Mékla.

### 4.1.5 Autres contraintes

- Le changement de l'activité initiale de certaines zones par la création et la multiplication des ports secs, des entreprises d'entreposage, la promotion immobilière et autres, au détriment de l'investissement ;
- Le non séparation, dans beaucoup de cas, des activités industrielles du tissu urbain cas de la zone d'activité de Draa Ben Khedda ;
- Impossibilité d'évacuer les déblais issus des terrassements ; Certains investisseurs ne peuvent démarrer leur projets en dépit de la possession du permis de construire au motif qu'ils ne peuvent pas évacuer les produits de terrassement en dehors de la zone car, les déblais sont de nature minérale valorisable (Tuf noble, marbre....) cas de la zone d'activité de **Larbaa Nath Irathen**.
- gel sur les deux opérations de la nouvelle zone industrielle de DRAA El MIZAN-TIZI GHENIF ; Levée du gel sur la zone industrielle de DRAA El MIZAN et TIZI-GHENIF d'une superficie de 45 ha, ce qui boostera certainement l'investissement dans la wilaya, d'autre part répondra aux demandes des investisseurs.
- -Les problèmes d'insécurité au niveau de certaines zones ;
- mode de gestion archaïque (instabilité des gestionnaires, nature administrative des établissements gestionnaires, insuffisance de moyens) ;

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

### **4.1.6 Le coût financier de la viabilisation des zones industrielles et d'activités**

Les besoins financiers nécessaire à la prise en charge de la mise à niveau en matière de viabilités des zones d'activités et de la zone industrielle de la wilaya de Tizi-Ouzou se présentent comme suit :

**Tableau n°7 Les besoins Financiers pour la viabilité des ZA et ZI**

<b>N°</b>	<b>Zones d'activités</b>	<b>Superficies de la zone en Ha</b>	<b>Montant en DA</b>
<b>1</b>	Ain El Hammam	3,31	150 000 000
<b>2</b>	Azazga	34,42	1 400 000 000
<b>3</b>	Azeffoun	10,87	389 300 000
<b>4</b>	Boghni	15,46	250 000 000
<b>5</b>	Boudjima	12,26	350 000 000
<b>6</b>	Draa Ben Khedda	41,12	400 000 000
<b>7</b>	Draa El Mizan	6,74	300 000 000
<b>8</b>	Freha	13,45	200 000 000
<b>9</b>	Larbaa Nait Iraten	11,17	525 000 000
<b>10</b>	Makouda	4,62	347 000 000
<b>11</b>	Mekla	12,40	146 395 000
<b>12</b>	Mouldiouene	5,12	126 730 000
<b>13</b>	Oued Aissi	120,74	218 385 000
<b>14</b>	Tala Athmane	98,00	75 000 000
<b>15</b>	Tigzirt	15,29	123 750 000
<b>16</b>	Timizart	36,56	263 500 000
<b>17</b>	Tizi-Ghennif	9,10	292 000 000
	<b>Total</b>	<b>450,63</b>	<b>5 557 060 000</b>

Source : DI 2022

### **4.2 Contraintes liées à la création des nouvelles zones industrielles (Parcs industriels)**

Deux insuffisances majeures ont entravé ce programme de relance industrielle par la création de parcs industriels.

### **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

La première porte sur la conception et la réalisation des zones : cette stratégie de relance a porté sur la détermination du nombre de lots industriels à créer à l'échelle du territoire national, leur répartition ainsi que leur délimitation en termes de superficie globale allouée. Les aspects d'aménagement et d'organisation du territoire ont été négligés, faisant de ces parcs non pas des zones intégrées qui s'insèrent dans leur environnement socio-économique mais de simples parcs d'entreposage d'unités industrielles qui ne répondent à aucune logique économique pouvant induire des effets externes et permettre ainsi aux entreprises de bénéficier d'effets d'échelle. A ce jour, les industries n'ont pas de contacts ou de relations d'actions mutuelles suffisantes pour capter les externalités.

La deuxième insuffisance concerne le retard dans l'aménagement de ces zones. Leur réalisation a souffert de l'instabilité touchant le mode d'attribution des marchés et le niveau de qualification requis des bureaux d'étude et des entreprises de réalisation. Le processus, initié en 2012, n'a connu un début de réalisation qu'en 2017.

Cela a constitué un obstacle majeur dans le lancement de nouveaux projets industriels pouvant induire une relance de l'activité industrielle.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> SNAT, 2030.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

### **Section 2 : Etude d'un cas pratique ; Zone d'activité Draa Ben Khedda de la Wilaya de Tizi-Ouzou**

#### **Introduction**

Le développement de l'industrie est certainement un facteur majeur du développement économique et social d'un pays. Les zones industrielles et les zones d'activité implantées à travers le territoire national participent pleinement au développement économique par la création de richesse et d'emplois.

Dans un contexte territorial, la pertinence d'une zone d'activités, quelle que soit sa taille, sa localisation ou sa maturité, ne peut plus se limiter à une disponibilité foncière mais doit s'appuyer sur l'existence d'une offre territoriale complète et cohérente, une offre répondant aux besoins des entreprises en matière de dimensions et fonctionnalités des parcelles de terrains mais aussi et surtout en matière de commodités et d'accessibilités.

Puisque l'information fiable ne peut être obtenue que par le biais d'enquête sur le terrain, donc pour notre enquête nous avons choisi la zone d'activité de Draa Ben Khedda comme échantillon pour notre présent mémoire à travers la qu'elle on va étudier les différentes contraintes que rencontre les investisseurs implantés dans les zones d'activités ou les zones industrielles et cela par l'organisation d'une série d'entretiens avec les responsables des entreprises implantées dans cette zones et aussi avec les gestionnaires des zones à savoir l'agence foncière et l'unité de gestion des zones d'activités et industrielles (UGZIA), et la Direction de l'Industrie de la Wilaya de Tizi-Ouzou.

#### **1. Présentation de la commune de Draa Ben Khedda**

La commune de Draa Ben Khedda es un pôle industriel assez développé dans la wilaya de Tizi-Ouzou, la commune possède plusieurs usines et bénéficié de deux zones d'activité : celle de MOULDIOUAN et celle de TOUARES, grâce à ces deux zones d'activités la commune DBK acquis un mode de vie considérable.

##### **1.1 Situation géographique**

La commune de Draa Ben Khedda est située à l'Ouest de la Wilaya de Tizi Ouzou, et 80 km du capital d'Alger, elle est limitée par :

- Au Nord par la commune de Sidi Namane
- A l'Est par la commune de Tizi Ouzou
- A l'Ouest par la commune de Tadmaït
- Au Sud par la commune de Tirmatine

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

La commune de Draa Ben Khedda s'étend sur une superficie égale à 3341 Ha et regroupe une population évaluée à 31.382 habitants (recensement R.G.P.H 2008). Elle est constituée d'un chef lieu qui regroupe 90 % de la population totale de la commune et où se localise la plupart des équipements existants.

### **1.2 Historique de la Commune :**

Erigée en commune de plein exercice le 24 Février 1888, la commune de Draa Ben Khedda, fut alors rebaptisée MIRABEAU.

Que signifie Draa Ben Khedda ?

Draa signifie : Plaine

Ben signifie : Entre

Khedda signifie : Pommettes

En combinaison ces trois mots en obtiendront « Draa Ben Khedda »

De 1888 à 1962, le petit village de Draa Ben Khedda se transposait, peu à peu, avec le tracé de la voie ferrée, la route, en tissu urbain de l'ancienne ville qui brièvement comportait. Les habitants du Boulevard Colonel Amirouche qui comportait une cave de vin dénommée BELLANGER démolie en 1970 pour la construction de la cité des 62 logements.

- L'Ecole primaire (garçons), ou l'actuel CEM RAIHAH
- L'Ecole de filles, ou l'actuel centre des Enfants Inadaptés
- Le cimetière chrétien
- La rue de la Liberté
- Les lotissements réservés aux « indigènes » créés respectivement en 1945, 1955, 1956 et 1958 (ancienne ville).<sup>48</sup>

## **2. Etat des lieux de la zone d'Activité de Draa Ben Khedda**

La zone d'Activité de Draa Ben Khedda parmi les zones anciennes importantes que possède la wilaya de tizi-ouzou elle a été créée en 1988 dans la commune de DBK à 11 km de la ville de Tizi-Ouzou, sur une superficie de 41.12 ha elle dispose de 135 lots .Elle est facilement accessible, en voiture grâce à la proximité d'une grande infrastructure routière (autoroute).La zone d'activité de Draa Ben Khedda est gérée par divindus zi.

---

<sup>48</sup> Base de données Commune de Draa Ben Khedda

### Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

**Tableau n°8: inventaire zone d'Activité de DBK**

Situation globale des lots	Nombre total de lots que compte la zone	Nbre	135
	Superficie totale des lots	Ha	317 188
	Nombre total de lots viabilisés	Nbre	135
	Superficie totale de lots viabilisée	Ha	317 188
Lots cédés en toute propriété	Nombre total des lots cédés en toute propriété	Nbre	120
	Superficie cédée en toute propriété	Ha	281 624
	Lots cédés, dont les investisseurs ont réalisé leurs projets	Nbre	89
	Superficie des lots cédés et exploités	Ha	199 852
	Lots cédés dont les investisseurs n'ont pas réalisé leurs projets	Nbre	31
	Superficie cédée et non exploitée	Ha	81 772
Lots attribués en concession	Nombre de lots attribués en concession	Nbre	14
	Superficie totale concédées	Ha	27 786
	Lots attribués, dont les investisseurs ont réalisé leurs projets	Nbre	5
	Superficie concédés et exploitée	Ha	10 059
	Lots concédés, dont les investisseurs n'ont pas réalisé leurs projets	Nbre	9
	Superficie concédée et non exploitée	Ha	17 727
Lots disponible non encore attribués	Nbre total de lots disponible non encore attribués	Nbre	1
	Superficie total non encore attribuée	Ha	7 778
	Nombre de lots viabilisés et non encore attribué	Nbre	1
	Superficie totale viabilisée non encore attribués	Ha	7 778
	Nombre de lots non viabilisés et non encore attribués	Nbre	0
	Superficie non viabilisés non encore attribué	Ha	0

Source : DI 2022

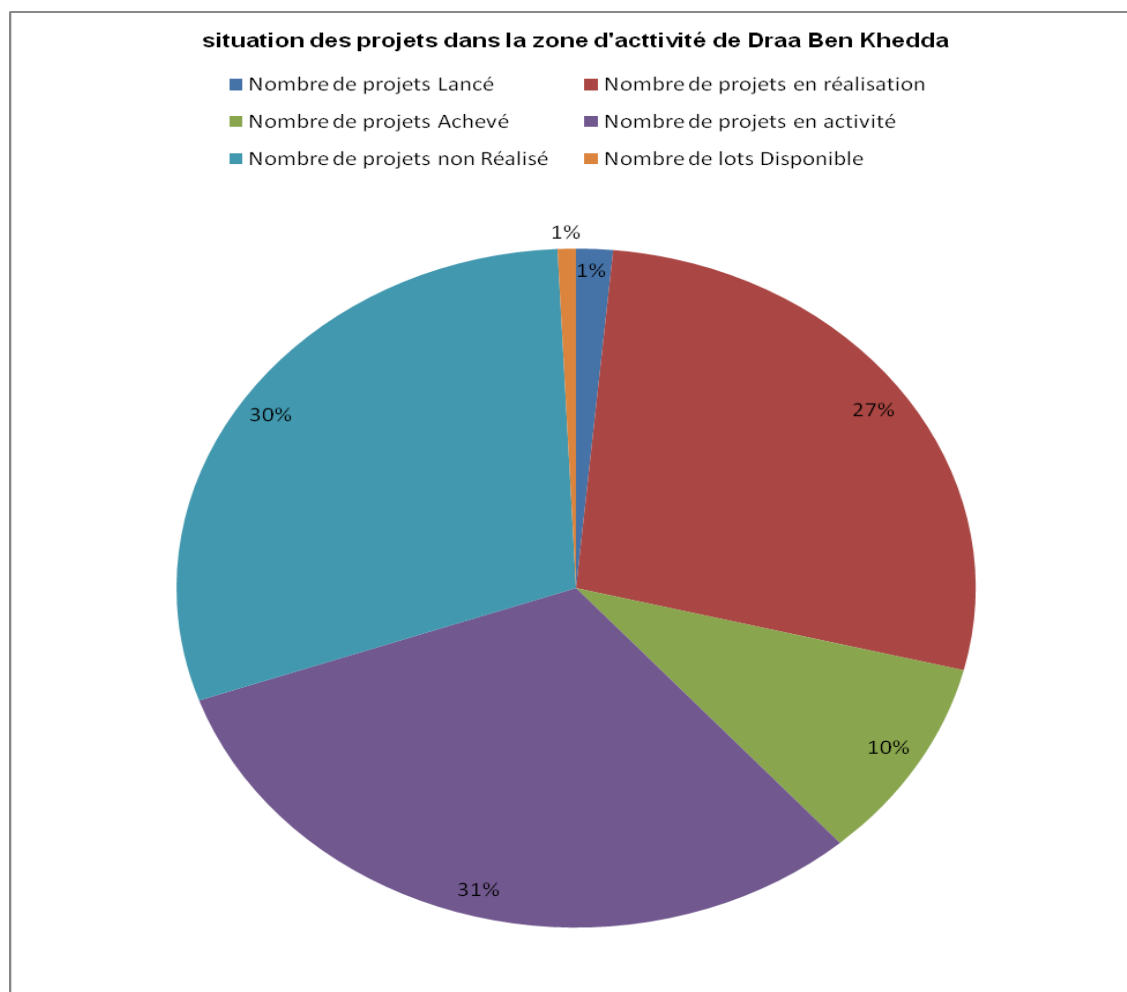
**Tableau n°09: Situation des projets dans la zone d'activités de DBK**

Désignation	Nombre
Nombre de projets Lancé	02
Nombre de projets en réalisation	37
Nombre de projets Achevé	13
Nombre de projets en activité	42
Nombre de projets non Réalisé	40
Nombre de lots Disponible	01
Total	135

Source : DI 2022

### Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

Figure n° 03: la Situation des Projets dans la ZA de Draa Ben Khedda



D'après les deux tableaux précédents et la représentation graphique ci-dessus on constate ce qui suit ;

La superficie de la zone de Draa Ben Khedda est de 31 hectares soit 135 lots qui sont tous viabilisés. On dénombre 42 projets en activité sur un total de 134 lots cédé (120 dans le cadre de la cession et 14 dans le cadre de la concession) soit un taux de 31%, les projets en réalisation sont en nombre de 37 soit un taux de 27%, 13 projets Achevé soit un taux de 10% et seulement 02 projets lancé dans la zone soit un taux de 1% le nombre de projets non réalisés dans cette zone et de 40 projets soit un taux de 30% de la superficie total de la zone. Le nombre de lots disponible à la zone d'activité de DBK est de un seul lot d'une superficie de 7 778 m<sup>2</sup>, ce qui nous conduit à constater que cette zone occupe une place stratégique qui attire les investisseurs. Selon les statistiques de la direction de l'Industrie de la wilaya de Tizi-Ouzou on dénombre 28 demandes (dossiers) sollicitant une superficie de 7778 m<sup>2</sup>. Il sera donc nécessaire de récupérer les terrains non exploités pour augmenter

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

l'offre foncier et les mettre à la disposition de grand nombre d'investisseurs qui sollicitent cette zone.

### **2.1 Les Différentes entreprises implantées à la ZA DBK (Projets en Activité)**

**Tableau n° 10: Les projets en Activité dans la zone de Draa Ben KHedda**

N°	Investisseur	Activité	Nbre LOTS	SUPERFICIE
1	SARL LAITIA	LAITERIE	2	10 403
2	SARL VICRALYS	DRAPAGE MEDICAL	1	6 185
3	SADI MOHAMED	TRANSFORMATION PLASTIQUE	1	2 411
4	SBAIHI MOHAMED	CONSTRUCTION METALLIQUE INDUSTRIELLE	1	1 698
5	TERZI AMMAR OUALI	IMPRIMERIE	1	1 754
6	MERABTENE RABAH	FONDERIE (PIECES MECANIQUES)	1	1 327
7	HOUAMDI AKLI	ABATTOIR AVICOLE	1	2 114
8	BOUDJEMA KAMEL	HUILERIE	1	1 480
9	HOCINI SAID	PRODUCTION DE JUS	3	4 338
10	RAHOUI FATIHA	BOULANGERIE INDUSTRIELLE	1	2 212
11	SARL LEMARECHAL	MENUISERIE METALLIQUE	1	2 546
12	HADDAK MOHAMED FROID 2000	CONDITIONNEMENT FRUITS ET LEGUMES	1	1 253
13	TEBAA MOURAD	PASSEMENTERIE	1	1 139
14	MOUALEK ACHOUR	PRODUCTION PEINTURE AUTOS	1	1 172
15	SI TAYEB HAMID ET FRERES	CONSTRUCTION METALLIQUE	1	1 197
16	SARL SOLFAD EMBALLAGE	EMBALLAGE EN PAPIER	1	1 234
17	HAMICHE YUCEF	ENTREPOT FRIGORIFIQUE	1	1 503
18	KHATI MD AREZKI	FAB/COUVERTURES	1	1 254
19	KHATI FARID	PASSEMENTERIE	1	1 397
20	EURL STLD	LAITERIE	2	2 931
21	DENDANI AHMED	ALIMENTS DE BETAAIL	1	915
22	SARL IMPRIMERIE BELASSEL	IMPRIMERIE	1	1 652
23	OULD YUCEF ABDERAHMANE	CARRELAGE	1	2 442
24	SARL ALBEP	ALIMENTS DE BETAAIL	1	2 040
25	GADI FETTA NEE BOURBIA	FROMAGERIE	1	2 000
26	RADJI MOULOUD	CLOUTERIE	1	1 500
27	HOCINI AHMED	FABRICATION DE JUS	1	2 965
28	SARL GMBM	TEXTILE	1	2 790
29	AMARA SLIMANE	LIMONADERIE	1	3 242

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

30	YAKER HOCINE	ENTREPOT FRIGORIFIQUE	1	2 971
31	EURL AURES EMBALLAGE	EMBALLAGE	3	9 139
32	HOCINI RACHID	UNITES INDUSTRIELLES DE TRANSFORMATION PLASTIQUE	1	3 346
33	SARL FELIS EMBALLAGE	Production et transformation de carton ondulé	3	5 375

Source : Direction de l'industrie Wilaya de Tizi Ouzou année 2022

D'après notre enquête réalisée au sein de la zone d'activité de Draa Ben khedda et suivant le tableau ci-dessus on a constaté ce qui suit ;

- ❖ le statut juridique : l'ensemble des entreprises implanté à la ZA de DBK sont des entreprises Privé.
- ❖ La taille des Entreprises : L'ensemble des entreprises implanté à l'intérieur de la zone sont de petite et moyenne entreprises
- ❖ Exportation : parmi l'ensemble des entreprises activant dans la zone on a ressencé 03 entreprise exportant leurs Produits qui sont :
  - **SARL SOLFAD EMBALLAGE** : Activité Emballage en Papier
  - **YAKER Hocine** : activité : Entrepôt Frigorifique
  - **SNC DALIBEL BELMADANI ET CIE** : Activité Papèterie, Carton et Emballage.

### 2.2 Les Activité Principales dans la zone d'Activité Draa Ben Khedda

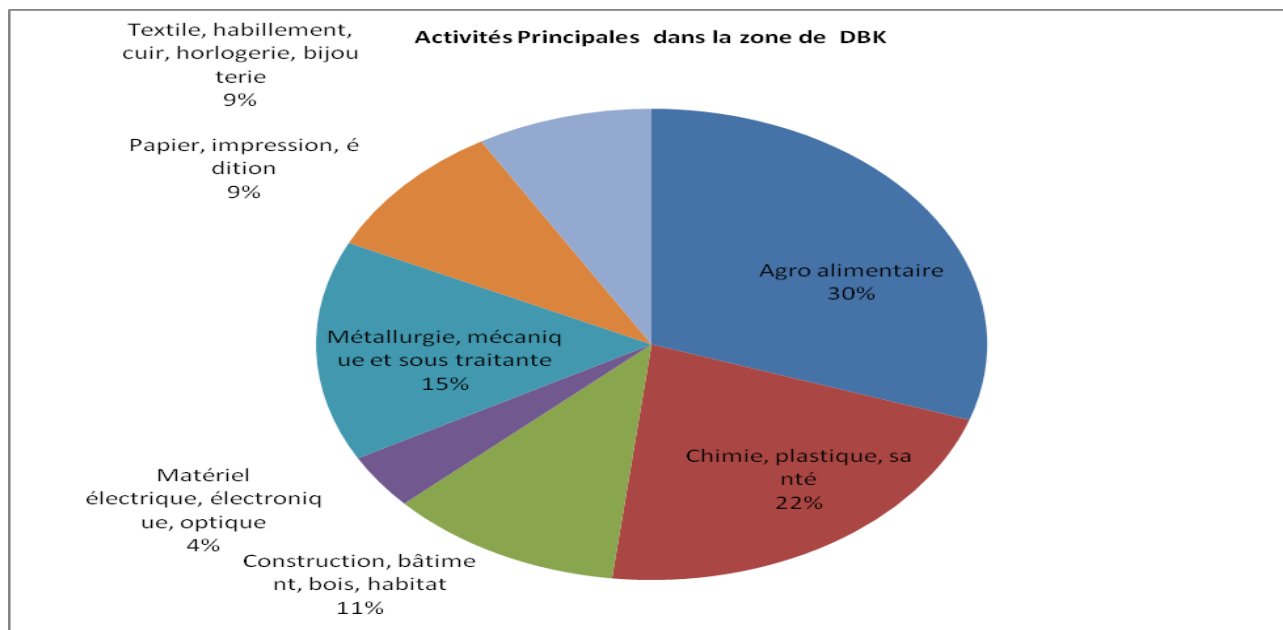
**Tableau n°11: ACTIVITES PRINCIPALES DANS LA ZONE DE Draa Ben Khedda**

Branche d'activités	Nombre d'unités	Taux (%)
Agro alimentaire	32	30.47
Chimie, plastique, santé	23	22
Construction, bâtiment, bois, habitat	12	11.42
Matériel électrique, électronique, optique	04	3.81
Métallurgie, mécanique et sous traitante	16	15.26
Papier, impression, édition	10	09.52
Textile, habillement, cuir, horlogerie, Bijouterie	09	08.57

Source : UGZIA Tizi-Ouzou 2022

## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

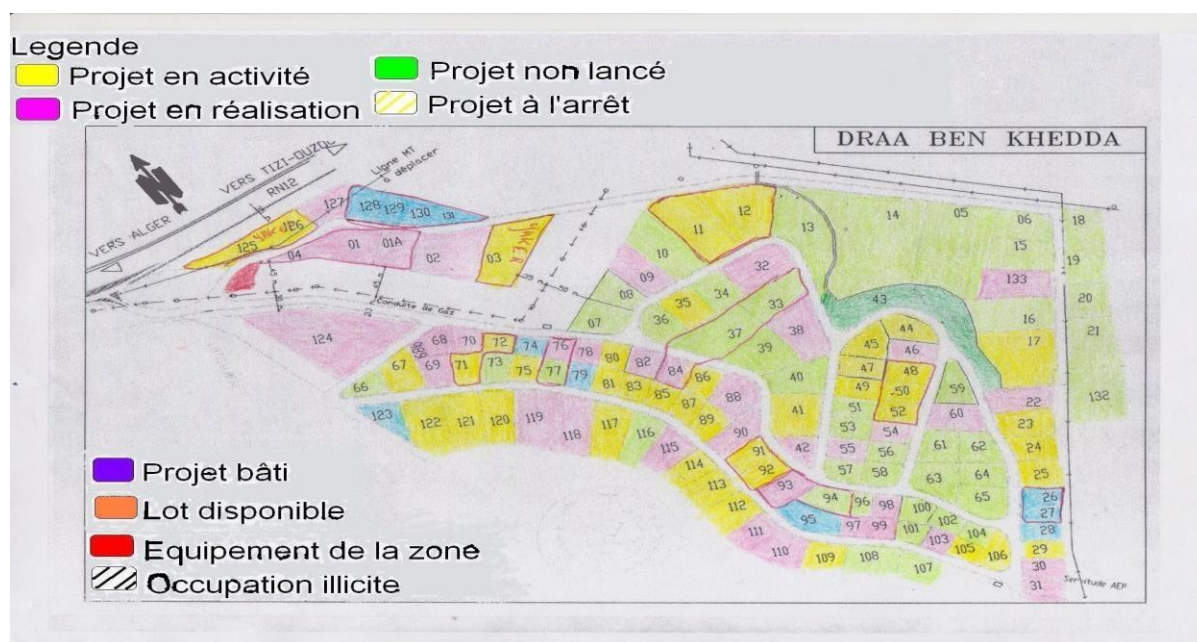
Figure n° 04: Activités Principales dans la Zone de DBK



Source : Réalisé par nos soins en référence à la base de données de la CNAS 2022

D'après la figure ci-dessous, on remarque que l'activité dominante dans la zone d'activité de DBK est l'agro-alimentaire avec un taux de 30% suivi de Chimie, plastique, santé avec un taux de 22% suivi de métallurgie mécanique et sous-traitance avec un taux de 15%, par contre le textile, le papier et l'impression aussi matérielle électrique sont des industries à faible domination avec un taux qui ne dépasse pas les 10%.

### Carte n°2 plan parcellaire zone d'Activité de Draa Ben Khedda



## Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda

---

### 3. Les contraintes liées à la gestion de la zone de Draa Ben Khedda

D'après notre enquête et à travers les différentes conversations entamés soit avec les gérants des entreprises soit avec le gestionnaire de la zone DIVINDUS ZI l'ensemble des contraintes rencontrées à la zone d'activité Draa Ben Khedda se résument comme suit ;

- ❖ Absence de collaboration du service technique de la commune de Draa Ben Khedda (police d'urbanisme)
- ❖ **A.E.P** : Financement et réalisation du réseau primaire
- ❖ **Assainissement** ; Financement et réalisation du bassin de décantation qui n'a pas été pris en charge dans le cadre de la réhabilitation de la zone
- ❖ **Les viabilités** sont à reprendre, sa voirie est estimée à 3500 ML. Les Besoins financier pour la réhabiliter sont estimés à 400 000 000 DA.
- ❖ Mise en marche de l'éclairage public.
- ❖ **Ligne MT** Traversant la zone à déplacer.
- ❖ **Gaz** : prendre en charge le réseau
- ❖ Des parcelles de terrains traversés par un gazoduc nécessitant un couloir de servitude de 75 m au détriment des surfaces initiales des lots attribué.
- ❖ **Eau potable** : L'organisme gestionnaire de la zone a réalisé au sein de cette dernière un forage qui alimente les entreprises implantées dans la zone juste pour l'eau industrielle; pour les entreprises agro-alimentaire qui utilisent l'eau comme matière première souffrent d'un manque en eau potable Ce qui pousse ces entreprises d'importer de l'eau potable par leurs propres moyens
- ❖ **La sécurité** : Zone non clôturée ce qui rend la tâche des agents de sécurité difficile
- ❖ **Services pour les entreprises** ; on notera :
  - l'absence d'espace vert aménagé dans l'enceinte de la zone :
  - manque de moyennes de télécommunication (Téléphone. Internet)
  - transport : difficulté de se déplacer à l'intérieur de la zone
  - Absence de plaques de signalisation.
  - Présence de quantités énorme de déchets qui présente un danger pour l'environnement.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

---

### **4. Contribution des entreprises de DBK au développement local**

D'après notre enquête au sein de la zone de DBK et les entretiens réalisés avec les opérateurs implantés dans la zone, nous avons constaté que les entreprises privée trouvent des difficultés en ce qui concernent les lenteurs administratives dans la délivrance des actes, a cela s'ajoute l'augmentation des impôts et charges ,comme il réclame l'absence des infrastructures qui n'nécessite la réhabilitation et pour cela les entrepreneurs ont données des propositions et des recommandations pour qu'elles contribuent d'une manière plus efficace au développement local de la région de DBK, ils proposent une simplification des procédures administratives, réduire les taux d'imposition et les charges sociales et faciliter l'accès au foncier.

Globalement, les investisseurs confirment les contraintes relevées dans la section 1 de ce chapitre. C'est-à-dire, les contraintes sont pratiquement les mêmes que celles mises en avant dans les autres zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## **Chapitre III : La gestion des zones industrielles et d'activités dans la wilaya de Tizi-Ouzou, cas de la zone d'activité de Draa ben khedda**

### **Conclusion du chapitre III**

Au lendemain de l'indépendance, la situation dans laquelle se trouvait l'Algérie a nécessité des programmes et des plans de développement. Ils avaient pour objectifs d'atténuer les disparités régionales. Pour ce faire, plusieurs wilayas d'Algérie ont bénéficié d'implantation de zones d'activités et de zones industrielles y compris la wilaya de TO qui a bénéficié de la création de 18 zones d'Activité et une zone industrielle à Oued Aissi.

L'unité de gestion des zones industrielles et zones d'activités de Tizi-Ouzou dénommée DIVINDUS-ZI gère 13 zones d'activités et une zone industrielle, l'agence foncière de Wilaya gère 04 zones.

Cependant ces zones souffrent d'une mauvaise gestion cela se justifie par l'intervention sans grande coordination d'une multitude d'organismes publics de nature institutionnelles différentes, et aussi l'état actuel des zones (manque de viabilisation) qui décourage les investisseurs.

Pour notre enquête nous avons choisi la zone d'activité de DBK gérée par DIVINDUS-ZI, d'une superficie de 31 Ha divisée en 135 lots, dont 42 projets en activités. Nous avons constaté que la zone d'activité de DBK joue un rôle déterminant dans l'économie locale de la région par la création d'emplois et de la richesse. Cependant on a pu constater beaucoup de contraintes dont souffrent les investisseurs implantés dans la zone empêchant leur croissance.

Face à ces blocages rencontrés dans le cadre de la gestion du foncier industriel, induisant un préjudice énorme à l'économie nationale, la réadaptation des procédures et la mise en place de nouveaux leviers de gestion s'imposent comme une nécessité impérieuse. Il serait souhaitable de mettre en place un programme d'urgence de réhabilitation et d'aménagement des anciennes zones, en fixant les priorités, tout en définissant une nouvelle approche organisationnelle qui délimite les responsabilités et le champ d'intervention de chaque acteur, partie prenante au niveau de ces zones.

---



---

# *Conclusion générale*

---



---

### Conclusion Général

L'Algérie après l'indépendance a opté la politique des industries industrialisant, après la crise des hydrocarbures dans les années 70, une politique de développement fondé sur le secteur d'industrie résultante la naissance de plusieurs zones industrielles et zones d'activités a travers tout le territoire national.

Ces zones d'activités et industrielles sont destinées à concentrer des activités économiques lesquelles constituent un maillon fort du dynamismes local et territorial.les ZA et ZI s'inscrivent donc pleinement dans le développement local d'un territoire .Ce développement nécessite la mobilisation de tous les acteurs économiques et sociaux pour améliorer les conditions de vie des populations dans l'aspect démocratique et populaire et pour ce faire il faut une décentralisation et une concentration des pouvoirs public et une bonne gouvernance.

La wilaya de Tizi-Ouzou est considérée comme l'une des régions les plus importantes en matière du foncier industriel dont le tissu est évolué a 876.16 hectares qui peut répondre aux besoins en fonction de l'économie locale. Il est réparti en 18 zones d'activités dont une zone industrielle ainsi que la création de deux nouvelles zones industrielles Draa El Mizan/Tizi Ghennif etSouamaa. Par ailleurs, la plupart de ces zones sont vieillissantes, peu ou pas entretenues, elles sont presque dépourvues de viabilité ce qui complique la tache aux investisseurs pour réaliser leurs projets dans les délais impartis.

L'unité de gestion des zones industrielles et zones d'activités de Tizi-Ouzou dénommer DIVINDUS-ZI gère 13 zones d'activités et une zone industrielle, et l'Agence Foncière de Wilaya gère 04 zones.

Parmi les zones géré par DIVINDUS-ZI, la zone d'activité de DBK, Créée le 09 décembre 1988 à 11 km de la ville de Tizi-Ouzou, sur une superficie de 41.12 ha réparti en 135 lots, dont la vocation principale l'Agro-Alimentaire et la Transformation Métallique.

Durant notre enquête au sein de la zone d'activité de DBK est suite aux résultats obtenus à travers l'analyse des données, nous avons constaté que les entreprises implantés a la zone de DBK rencontrent plusieurs contraintes concernant la viabilisation et la réhabilitation, et sur ceux le montant des besoins financiers pour sa réhabilitation sont estimés à 484 000 000Da

## Conclusion générale

---

Les conclusions résultantes de notre mémoire sont que la zone d'activités de DBK constitue une ressource importante pour la commune de DBK ainsi que pour la wilaya de Tizi-Ouzou et pour le développement économique de la région par la création de la richesse et de l'emploi.

Ce tissu industriel malgré ses potentialités reste insuffisant, Pour développer cette zone et ainsi que les autres zones existantes a travers le territoire des actions et mesures doivent être mis en oeuvre, pour cela nous suggèrent :

- une prise en charge rapide des viabilités de ces zones, est plus que nécessaire pour relancer le développement économique au niveau de notre Wilaya ;
- Répondre à un besoin réel et urgent de fonctionnalité de la zone et atténuer les problèmes opérationnels ;
- créer un cadre réglementaire et opérationnel incitant les bénéficiaires (propriétaires et /ou concessionnaires) à remettre sur le marché locatif du foncier industriel, toutes les parcelles inexploitées ou inutilisables dans le cadre de leurs investissements ;
- Mettre en place un cadre de concertation et de coordination entre les différents intervenants au niveau des zones industrielles et zones d'activités pour prendre en charge les problèmes et doléances des opérateurs économiques installés au niveau de ces zones ;

---



---

# *Bibliographie*

---



---

## **Ouvrages et articles**

- Makni J., *Entrepreneuriat et développement local : analyse théorique et application empirique*, édition universitaire Européennes, Année 2012
- Mahoui.K, *Marché foncier urbain et sa régulation : Modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières. Cas de la ville de Tizi Ouzou.* , Verdag/Editeur : Presses Académiques Francophones, Année 2014.
- HAMMACHE.S et ZEMIRLI. R, *Le secteur industriel algérien : réalité-enjeux et perspectives*, revue des sciences économiques, de gestion et commerciales/ Vol 20-Nu03-2017.
- Masson J. L., (1984), *Situation et devenir des zones industrielles*, Lyon : IN: revue de géographie de Lyon, Vol. 59, n°4.

## **Mémoire et Thèses :**

- BAZIZ K et BABASSI L, *L'impact des zones d'activité sur le développement économique local dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas de la zone de DRAA BEN KHEDDA, UMMTO* Année : 2019-2020
- GHERBIL.M, *proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser*, mémoire de magister, option urbanisme, 2002, p47-50.
- Maacha. D, *mémoire de magister, Essai d'analyse des principes de localisation et de gestion des zones industrielles et d'activités en Algérie : cas de la zone industrielle de Oued-Aissi, Tizi-Ouzou* , UMMTO, 1991.
- Maouia .Saidouni, *Eléments d'introduction à l'urbanisme*, Casbah, Alger, 2001

## **Textes législatifs et règlementaires :**

- Décret N° 84-55 du 03 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles.
- La loi N°90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière.
- La loi 11-10 du 22/06/2011 relative à la commune
- La loi N° 12-07 DU 28 Rabie el Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya
- La Loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement.

## **Rapports et documents divers**

- Annuaire statistique de la Wilaya de Tizi Ouzou ; Mars 2022
- Bilan annuel de la direction de l'Industrie de la wilya de Tizi ouzou.
- Données statistique de la société de gestion immobilière.
- Données statistique de L'Agence Foncière.
- Journal El moudjahid le 04/04/2022, *Zones d'activités et industrielles à Tizi Ouzou : Un immense potentiel à réhabiliter.*
- Journal El moudjahid le 09-01-2021, *TIZI-Ouzou : Réhabilitation des zones d'activité.*
- Rapport SNAT 2030 (Schéma National d'Aménagement de Territoire)
- Rapport de CNES « configuration du Foncier en Algérie ».



---

*Liste des tableaux, des  
figures et cartes*

---

### Liste des tableaux

<b>Tableau n° 1</b> : Foncier et zones industrielles (hectares).....	<b>36</b>
<b>Tableau n° 2</b> : l'offre foncière pour les anciennes zones d'activités .....	<b>52</b>
<b>Tableau n°3</b> : l'offre foncière zone industrielle Oued Aissi .....	<b>53</b>
<b>Tableau n°4</b> : l'offre foncière des Nouvelles Zones Industrielles.....	<b>54</b>
<b>Tableau n°5</b> : les projets annulés et les projets récupérés par la commission.....	<b>54</b>
<b>Tableau n°6</b> : Les besoins Financiers pour la viabilité des ZA et ZI.....	<b>61</b>
<b>Tableau n°7</b> : Inventaire zone d'Activité de DBK.....	<b>65</b>
<b>Tableau n°8</b> : Situation des projets dans la zone d'activités de DBK.....	<b>65</b>
<b>Tableau n°9</b> : Les projets en Activité dans la zone de Draa Ben Khedda.....	<b>67</b>
<b>Tableau n°10</b> :Activites principales dans la zone de draa ben khedda .....	<b>68</b>

### Liste des figures

<b>Figure n° 01:</b> présentation graphique de la répartition des PME par secteur d'activité au 30/04/2022	<b>50</b>
<b>Figure n° 2 :</b> Présentation graphique de la répartition d'emploi créé par les PME par secteur d'activité.....	<b>51</b>
<b>Figure n°03:</b> la Situation des Projets dans la ZA de Draa Ben Khedda .....	<b>66</b>
<b>Figure n° 04:</b> Activités Principales dans la Zone de DBK.....	<b>69</b>

### Liste des cartes

<b>Carte n° 1</b> : les zones d'activité gérées par l'UGZIA .....	<b>57</b>
<b>Carte n°2</b> : plan parcellaire zone d'Activité de Draa Ben Khedda .....	<b>69</b>



# *Annexes*





République Algérienne Démocratique Et Populaire  
Ministère De L'Enseignement Supérieur Et de la Recherche Scientifique

Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou  
Faculté des sciences Economique, Commerciales et des Science de Gestion



### Guide d'Entretien

1. Raison sociale : .....

2. Abréviation : .....

3. Secteur d'activité.....

4. Forme juridique :

SPA  SARL  EURL  SNC  Personne physique  SCS  Autre..... (à mentionner)

5. Adresse :.....

6. Date de création de votre entreprise ?

7. Date d'entrée en exploitation ?

8. Dirigeant(s) de l'entreprise : noms(s), prénoms(s)et fonction ?

9. Nombre d'Emplois :.....

10. Avez-vous l'acte de propriété ? dans quel cadre cession ou concession ?

11. Avez-vous de contraintes dans la réalisation de votre projet ?

12. Quelle est votre activité ?

13. Exportez-vous votre produit ?

14. Avez-vous satisfait des services offerts par le gestionnaire dans la zone ?

15. Votre zone d'activité est-elle desservie par les transports urbains ?

16. Ya t'il de sécurité dans cette zone ?

17. La zone de Draa Ben Khedda possède t'elle de moyens de communications ?

18. Les voiries sont t'elles on bonne état dans cette zone ?

19. Êtes-vous servi de gaz, d'électricité et d'eau ?

20. Ya t'il de l'éclairage public dans cette zone ?

21. Dégager vous des déchets ? Quelle genre (solide ou liquide) et comment vous les traitez ?

22. Quelle sont vos Contraintes et vos recommandations par apport a la gestion de cette zone ?

23.



**République Algérienne Démocratique Et Populaire**  
**Ministère De L'Enseignement Supérieur Et de la Recherche Scientifique**  
**Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou**  
**Faculté des sciences Economique, Commerciales et des Science de Gestion**



### Guide d'Entretien

1. Pouvez-vous nous donner le nombre de zones d'activités et industrielles dans la wilaya de Tizi-Ouzou ?
2. Quelle est la superficie de ces zones ?
3. combien de lots Ya t-il dans chaque zone ?
4. Combien de lots attribués pour chaque zone ?
5. Combien de lots Disponible dans chaque zone ?
6. Pouvez vous nous donner l'offre du foncier industriel ?
7. Qu'elle est le nombre de projets exploité, en cours, non exploité, a l'arrêt ?
8. Quelle sont les zones viabilisé et les zones non viabilisé ?
9. Qu'elles sont vos contraintes par apport à la viabilisation et la réhabilitation de ces zones ?
10. Qu'elles sont les besoins financières pour la réhabilitation de chaque zone ?
11. Qu'elles sont les contraintes rencontrés en terme de sécurité et de gestion dan les zones ?qu'elle mesure avez –vous prie ?

---



---

# *Table des matières*

---



---

## Table des matières

---

Remerciements.

Dédicaces.

Sommaire

Liste des abréviations

**INTRODUCTION GENERALE ..... 2**

### **CHAPITRE I : L'ETAT, LES COLLECTIVITES LOCALES ET LE DEVELOPPEMENT LOCAL**

**Introduction ..... 7**

**SECTION1: NOTIONS DE BASE SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL ..... 8**

1.Approche conceptuel de développement local ..... 8

2. Emergence du développement local ..... 9

3. Définitions du développement local ..... 10

4. Les approches dominantes du concept de développement local ..... 11

4.1. L'approche économique ..... 11

4.2 L'approche géographique ..... 11

5- Les acteurs du développement local ..... 11

5.1 Les acteurs économiques ..... 12

5.2 La communauté ..... 12

5.3 Les acteurs institutionnels ..... 12

6.Liens entre territoire, développement local et gouvernance ..... 12

6.1 Le territoire ..... 12

6.2 La gouvernance ..... 12

6.3 La bonne gouvernance ..... 13

**SECTION 2 : EVOLUTION DU ROLE DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES  
LOCALES DANS LE DEVELOPPEMENT LOCAL EN ALGERIE ..... 15**

1-Evolution de notion développement local en Algérie ..... 15

2-Les collectivités locales ..... 16

2.1 Définition des collectivités locales ..... 16

## **Table des matières**

2.2 Organisation et fonctionnement des collectivités locales en Algérie.....	17
3. Les compétences de la commune en matière de développement local .....	17
4. Les objectifs du développement local .....	19
5. La stratégie des collectivités locales pour le développement local .....	19
5.1 Actions stratégiques prioritaires .....	19
6. Le rôle de la wilaya dans le développement local.....	20
6.1 Définition de la wilaya .....	20
6.2 Les organes de la wilaya .....	21
6.3 Les Compétences et services de la wilaya.....	21
<b>Conclusion du chapitre I .....</b>	<b>23</b>

### **CHAPITRE II : CADRE INSTITUTIONNEL DES ZONES INDUSTRIELLES ET ZONES D'ACTIVITES EN ALGERIE**

<b>Introduction au chapitre II.....</b>	<b>26</b>
---	-----------

#### **SECTION 1 : EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES ET INDUSTRIELLES, EN ALGERIE .....**

<b>1. Définition des zones d'activités et zones industrielles .....</b>	<b>27</b>
<b>1.1 Les zones d'activités .....</b>	<b>27</b>
<b>1.2 La zone industrielle .....</b>	<b>27</b>
<b>2. Historique sur l'apparition des zones d'activités et zones industrielles .....</b>	<b>28</b>
<b>3. La situation des zones industrielles et zones d'activités en Algérie.....</b>	<b>29</b>

#### **SECTION 2 : L'ETAT DU FONCIER INDUSTRIEL ET SON EVOLUTION EN ALGERIE .....**

<b>1. L'évolution du foncier en Algérie .....</b>	<b>31</b>
<b>1.1 L'époque précoloniale.....</b>	<b>32</b>
1.2 L'époque coloniale.....	33.
<b>1.3 Après l'indépendance.....</b>	<b>34</b>
<b>1.3.1 Nationalisation et étatisation des terres au lendemain de l'indépendance.....</b>	<b>34</b>
<b>1.3.2 Les réserves foncières communales .....</b>	<b>34</b>
<b>1.4 La période après 1990 .....</b>	<b>35</b>

## **Table des matières**

<b>2. L'offre foncière de l'Etat.....</b>	<b>35</b>
<b>3. La Gestion du Foncier Industrielle en Algérie .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1 Création et évolution des organismes de Gestion du foncier en Algerie .....</b>	<b>38</b>
<b>3.2 La nouvelle loi sur l'investissement (loi 22-18 du 24 juillet 2022.....</b>	<b>40</b>
<b>3.2.1 Les principes de la loi N°22-18 du 24 juillet 2022 relative à l'investissement .....</b>	<b>40</b>
<b>3.2.2 Les garanties et obligations selon la loi 22-18.....</b>	<b>41</b>
<b>3.2.2.1 Les Garanties .....</b>	<b>41</b>
<b>3.2.2.2 Les obligations de la loi 22-18 .....</b>	<b>41</b>
<b>3.2.3 Les acteurs intervenants selon la loi 22-18 .....</b>	<b>42</b>
<b>3.2.3.1 Le conseil national de l'investissement.....</b>	<b>42</b>
<b>3.2.3.2 L'agence nationale de développement de l'investissement (ANDI) .....</b>	<b>42</b>
<b>3.3 Les obstacles au développement du secteur industriel en Algérie).....</b>	<b>43</b>
<b>Conclusion du chapitre II .....</b>	<b>44</b>

### **CHAPITRE III : LA GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU, CAS DE LA ZONE D'ACTIVITE DE DRAA BEN KHEDDA**

<b>Introduction .....</b>	<b>46</b>
<b>SECTION 1 : PRESENTATION DU SECTEUR INDUSTRIEL DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU .....</b>	<b>47</b>
<b>1. Présentation de la wilaya de Tizi –Ouzou et de son tissu Industrielles.</b>	
<b>1.1 Présentation de la Wilaya de Tizi-Ouzou Ouzou .....</b>	<b>47</b>
<b>1.1.1 La situation géographique .....</b>	<b>47</b>
<b>1.1.2 La situation démographique .....</b>	<b>47</b>
<b>1.1.3 Le climat.....</b>	<b>47</b>

## Table des matières

<b>1.1.4</b> Infrastructure de Base.....	<b>48</b>
<b>1.2</b> Le tissu industriel de la wilaya de Tizi –Ouzou .....	<b>48</b>
<b>1.2.1</b> Présentation des PME dans la wilaya de Tizi-ouzou .....	<b>49</b>
<b>1.3</b> La répartition des PME dans la Wilaya de Tizi-Ouzou.....	<b>50</b>
<b>1.3.1</b> Répartition des PME par secteur d’activité dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	<b>50</b>
<b>1.3.2</b> La structure des emplois crée par les PME dans la wilaya de Tizi-Ouzou .....	<b>50</b>
<b>2.</b> Le foncier industriel dans la Wilaya de Tizi-Ouzou .....	<b>51</b>
<b>2.1</b> Les Anciennes Zones d’Activités.....	<b>52</b>
<b>2.2</b> L’ancienne zone industrielle .....	<b>53</b>
<b>2.3</b> Les Nouvelles Zones Industrielles .....	<b>53</b>
<b>2.4</b> La récupération du foncier industriel non exploité .....	<b>54</b>
<b>3.</b> Les Acteurs intervenant dans la Gestion des Zones d’Activités et Zones Industrielles de la Wilaya de Tizi-Ouzou .....	<b>55</b>
<b>3.1</b> Unité de Gestion des Zones industrielles et zones d’Activités de Tizi-ouzou (UGZIA) ...	<b>55</b>
<b>3.1.1</b> DIVINDUS-ZI .....	<b>55</b>
<b>3.1.2</b> Les Zones gérés par DIVINDUS-ZI (UGZIA) de la Wilaya de Tizi-OuzouZI .....	<b>56</b>
<b>3.2</b> L’Agence Foncière de la Wilaya de Tizi-Ouzou.....	<b>57</b>
<b>3.2.1</b> Les Missions de l’Agence Foncière .....	<b>57</b>
<b>3.2.2</b> Les Zones gérées par l’Agence Foncière de la Wilaya de Tizi-Ouzou .....	<b>58</b>
<b>4.</b> Les contraintes liées à la gestion des zones industrielles et d’activités dans la Wilaya de Tizi-Ouzou .....	<b>58</b>
<b>4.1</b> Contraintes liées à la gestion des anciennes zones.....	<b>59</b>
<b>4.1.1</b> Manque de viabilisation des zones.....	<b>59</b>
<b>4.1.2</b> Opposition des citoyens.....	<b>59</b>
<b>4.1.3</b> Signature des actes .....	<b>59</b>

## **Table des matières**

---

<b>4.1.4</b> Occupation illicite .....	<b>60</b>
<b>4.1.5</b> Autres contraintes.....	<b>60</b>
<b>4.1.6</b> Le coût financier de la viabilisation des zones industrielles et d'activités.....	<b>61</b>
<b>4.2</b> Contraintes liées à la création des nouvelles zones industrielles (Parcs industrielles).....	<b>61</b>
<b>SECTION 2 : ETUDE D'UN CAS PRATIQUE ; ZONE D'ACTIVITE DRAA BEN KHEDDA DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU .....</b>	
<b>1.</b> Présentation de la commune de Draa Ben Khedda .....	<b>63</b>
<b>1.1</b> Situation géographique.....	<b>64</b>
<b>1.2</b> Historique de la Commune.....	<b>64</b>
<b>2.</b> Etat des lieux de la zone d'Activité de Draa Ben Khedda .....	<b>65</b>
<b>2.1</b> Les Différentes entreprises implantées à la ZA DBK (Projets en Activité).....	<b>67</b>
<b>2.2</b> Les Activité Principales dans la zone d'Activité Draa Ben Khedda .....	<b>68</b>
<b>3.</b> Les contraintes liées à la gestion de la zone de Draa Ben Khedda.....	<b>70</b>
<b>4.</b> Contribution des entreprises de DBK au développement local.....	<b>71</b>
<b>Conclusion du chapitre III .....</b>	<b>72</b>
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>74</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>78</b>
<b>Liste des tableaux, figures et cartes .....</b>	<b>81</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>85</b>

**Table des matières**

**Résumé**

## Résumé

Les zones d'activités et industrielles font partie des outils composant la grande mécanique complexe qui est le développement économique d'un territoire, car elles sont considérées comme moteur en termes de création de richesse et d'emplois.

L'Algérie a adopté ce genre d'opération dans le cadre du programme de développement économique, son territoire a donc bénéficié de la création de plusieurs zones d'activités et industrielles (628 ZA et 65 ZI pour une superficie de 27000hectares). La wilaya de Tizi-Ouzou, par sa position stratégique et son potentiel démographique, elle a bénéficié de la création de 18 zones d'activités dont une zone industrielle à Oued Aissi ainsi que deux nouvelles zone industrielles Draa El Mizan/Tizi/Ghennif et Souamaa ; cela afin d'encourager l'investissement et participer au développement local par la création d'emploi.

Cependant, La majorité de ces zones sont presque dépourvues de viabilité et beaucoup d'autres contraintes liées à la gestion et au manque de Financement, ce qui complique la tâche aux investisseurs pour réaliser leurs projets dans les délais impartis

De ce fait, une prise en charge rapide des viabilités de ces zones, est plus que nécessaire pour relancer le développement économique au niveau de notre Wilaya.

**Mots clés :** Développement, Zones d'activités, Zones Industrielles.,

## Summary

Business and industrial zones are part of the tools that make up the great complex mechanism which is the economic development of a territory, because they are considered to be a driving force in terms of the creation of wealth and jobs.

Algeria has adopted this kind of operation as part of the economic development program, its territory has therefore benefited from the creation of several activity and industrial zones (628 ZA and 65 ZI for an area of 27000 hectares). The wilaya of Tizi-Ouzou, by its strategic position and its demographic potential, it has benefited from the creation of 18 activity zones including an industrial zone in Oued Aissi as well as two new industrial zones Draa El Mizan / Tizi / Ghennif and Souamaa ; This is to encourage investment and participate in local development through job creation.

However, the majority of these areas are almost devoid of viability and many other constraints related to management and lack of funding, which makes it difficult for investors to carry out their projects on time.

Therefore, a rapid management of the viabilities of these zones is more than necessary to revive economic development at the level of our Wilaya.

**Keywords:** Development, Activity zones, Industrial zones.,