

Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou  
Faculté des sciences économiques, de gestion et des sciences commerciales



# Mémoire



De fin d'études en vue de l'obtention du diplôme de Master II

En sciences économiques

Option : Economie du Développement Durable et de l'Environnement

Thème :

Etat des lieux des zones d'activités de la wilaya  
de Tizi-Ouzou et leurs effets sur le développement  
du territoire

Présenté par :

-Aidene Sonia

-Chouimet Dehbia

Mémoire soutenu devant le jury composé de :

-Président : Mr OUSALEM M. Ouamar

-Examinatrice : Mme AKKACHE Dehbia

-Rapporteur : Mr DAHMANI Mohamed

Préparé sous la direction de :

Mr DAHMANI Mohamed

Année Universitaire 2016/2017

**Les idées et les opinions émises dans ce mémoire n'engagent que leurs auteurs.**

## Remerciements

Nos remerciements vont en premier lieu à Mr DAHMANI Mohamed qui a bien voulu encadrer ce travail, nous tenons à le remercier du temps et de la patience qu'il a eue pour nous aider dans notre travail.

Nous tenons également à faire part, à Mr OUSALEM Mouhand Ouamar de toute notre gratitude pour nous avoir honorées de sa présence en tant que président du jury.

Nos remerciements vont également à Mme AKKACHE Dehbia pour sa contribution à l'évaluation de ce travail.

Nos sincères remerciements s'adressent aussi à Mr SLIFI Ahmed, fonctionnaire à la Société de Gestion Immobilière (SOGI) qui nous a reçues au sein de son établissement et qui a mis à notre disposition les informations relatives à ce thème.

Au-delà de ces remerciements professionnels, ce mémoire nous offre l'opportunité de remercier nos proches, notamment nos parents sans qui, au final, ce travail n'aurait pas été possible. C'est avant tout vers eux que va notre gratitude.

## **Acronymes**

- **AEP : Alimentation en Eau Potable**
- **AF : Agence Foncière**
- **AFOM : Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces**
- **APC : Assemblée Populaire Communale**
- **DBK : Draâ-Ben-Khedda**
- **DEM: Draâ-El-Mizan**
- **DTP: Direction des Travaux Publics**
- **ANSEJ : Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes**
- **LNI: Larbaa-Nath-Irathen**
- **MP: Matière Première**
- **OGZA: Office de Gestion des Zones d'Activités**
- **SGP: Société de Gestion des Participations**
- **SOGI: Société de Gestion Immobilière**
- **SPA: Société Par Actions**
- **WTO: Wilaya de Tizi-Ouzou**
- **ZA: Zone d'Activités**
- **ZAE: Zone d'Activités Economiques**
- **ZI: Zone Industrielle**
- **RN : Route Nationale**
- **PME/PMI : Petites et Moyennes Entreprises/Industries**

# Sommaire

<b>Introduction générale .....</b>	<b>01</b>
<b>Chapitre 1 : Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités.....</b>	<b>08</b>
Introduction .....	08
Section 1 : La notion du développement territorial dans l'approche économique.....	09
Section 2 : Zones d'activités : boîte à outils.....	13
Section 3 : La place des zones d'activités dans le développement territorial.....	22
Conclusion .....	27
<b>Chapitre 2 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou .....</b>	<b>29</b>
Introduction.....	29
Section 1 : Présentation de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	30
Section 2 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	37
Section 3 : Les acteurs intervenant dans la gestion des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	48
Conclusion .....	53

<b>Chapitre 3 : Analyse des résultats d'un échantillon de zones d'activités.....</b>	<b>55</b>
Introduction .....	55
Section 1 : Le choix des zones d'activités retenues.....	56
Section 2 : Analyse des résultats de l'enquête.....	60
Section 3 : Validité des hypothèses.....	92
Conclusion .....	99
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>100</b>

# Résumé

---

## Résumé

Par la création de zones d'activités, les Etats entendent mettre en place des opérations de développement économique des territoires ; 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 (450 zones pour une superficie de 17000hectares). 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 16 zones d'activités ; cela afin d'encourager l'investissement et participer au développement local par la création d'emploi. Cependant, ces zones d'activités sont souvent laissées à l'abandon, des zones livrées sans qu'elles soient viabilisées ; des zones où ni les pouvoirs publics, ni les communes ou encore moins les gestionnaires semblent s'en préoccuper ; par conséquent, les investisseurs se heurtent à un état de délabrement lamentable dans des zones qui sont en théorie censées les accueillir et leur offrir les commodités nécessaires pour leurs activités.

**Mots clés :** Développement, Territoire, Zones d'activités, Investissement,

Tizi-Ouzou.

## Summary

Through the creation of business zones, the states intend to set up economic development operations of the territories, because they are considered as solutions of wealth and employment creation.

Algeria has adopted this sort of operation in its economic development program, its territory has therefore benefited from 17000 hectares.

The state of Tizi-ouzou by its geographical position has benefited from the creation of 16 business zones in order to encourage local investment and development by the creation of employment. However and unfortunately, these business zones are abandoned, zones are operating without being ready, neither the public authorities nor towns or even the managers seem to be preoccupied, therefore only the investors are confronted with this catastrophic situation, while these zones are supposed to accommodate them and offer them the necessary amenities for their activities.

**Keywords:** Development, Territories, Activity zones, Investment, Tizi-Ouzou

# **INTRODUCTION GENERALE**

# Introduction générale

---

## Introduction générale

Les zones d'activités économiques 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.

Ces changements engendrent l'enrichissement des populations et l'amélioration de leurs conditions de vie ; c'est ainsi que le développement économique est associé au progrès, son mécanisme regroupe une foule d'acteurs, d'organisation, d'administrations, d'entreprises différentes où chacun joue un rôle dans le développement d'un territoire.

Le développement d'un territoire ou le développement territorial, une notion amorcée dans le milieu des années 1990, car durant cette décennie, il fallut inventer de nouveaux dispositifs d'interventions ciblées pour les politiques publiques territoriales, et organiser la mise en concurrence dans l'accès à la ressource financière; le développement territorial était alors directement associé à une intervention à base de projet de territoire porté par des collectifs d'acteurs (il s'agit-là du développement territorial qui devait accompagner la mutation des institutions de l'Etat et donc la décentralisation).

Mais la notion du développement s'est rapidement étendue à d'autres dimensions en portant une attention toute particulière aux attentes, souhaits, exigences, et besoins de la population, des besoins qui sont aujourd'hui

## Introduction générale

---

considérés comme des demandes potentielles que les territoires doivent diagnostiquer; les Etats quant à eux doivent s'assurer qu'une offre en procédures, en dispositifs, en instruments ,donc une bonne gouvernance puisse être fournie à ces territoires pour ainsi assurer la transparence, la participation et une gestion publique responsable et performante.

Le territoire dans ce cas devient une ressource, un capital (à la fois matériel et immatériel) que les acteurs du développement (publics et privés) peuvent utiliser pour créer de la valeur ; le développement se produit donc dans et par les territoires, au premier degré; il s'agit d'assembler ou de mobiliser les ressources matérielles , les avantages physiques favorisant la circulation et les échanges ; mais aussi de mobiliser les ressources humaines en nombre et qualification, de maîtriser les bonnes concordances dans l'action entre les sphères économiques, politiques et sociales, la stratégie des entreprises et la volonté des habitants . La productivité et l'efficacité dépendent de cette bonne organisation entre collectivités territoriales, structures publiques et entreprises visant ainsi le dynamisme territorial (attractivité et compétitivité).

Les zones d'activités économiques sont considérées comme un périmètre qui concentre les activités économiques, et par conséquent qui constituent un moyen d'un dynamisme et de vitalité territoriale; elles s'inscrivent donc pleinement dans le développement d'un territoire. Ces zones sont définies,

## Introduction générale

---

aménagées et gérées par la collectivité territoriale ou un organisme public à laquelle appartient le territoire d'implantation de la zone.

Des zones qui sont engendrées par la mutation et l'évolution économiques des années 70; cette notion de zone d'activité est alors une approche novatrice de la répartition des compétences visant à établir un meilleur équilibre des richesses; elles recouvrent un certain nombre de domaines qui ont pris un poids déterminant dans l'économie, et vu leur soumission à des exigences d'une cohérence urbaine, aujourd'hui les zones d'activités sont censées être implantées à la périphérie de la ville à cause de la nature des activités qu'elles abritent (polluantes, nuisantes), une exigence qui leur permettra de renforcer leur rôle dans l'économie et de véhiculer une image forte des entreprises implantées et des futurs investisseurs.

Dans le cas de l'économie algérienne, les zones d'activités font leur apparition dans les années 70, dès les premières années du développement planifié ; cette notion de zones d'activités 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

## Introduction générale

---

gestion de la zone d'activité ; une zone conçue comme un espace réduit, délimité où l'Etat crée les conditions matérielles (infrastructures) nécessaires. Ainsi 450 zones d'activités, occupant une superficie globale de 17000 hectares, ont été aménagées sur le territoire national dont 16 dans la wilaya de Tizi-Ouzou actuellement.

Notre présente étude consiste à établir un diagnostic ou un état des lieux des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou où l'on dénombre 16 zones d'activités en 2017 et dont 13 zones sont gérées par la société de gestion immobilière de Tizi-Ouzou(SOGI), les trois autres par l'agence foncière ; sachant que lors des années 90, cette même wilaya comptait 24 zones d'activités.

La création de cette société (SOGI) remonte à l'année 1991, sous la forme initiale d'établissement public à caractère industriel et commercial(EPIC) en vertu d'un arrêté interministériel N°2 du 03/12/1991; l'activité principale étant d'offrir 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

## Introduction générale

---

du traitement des demandes de localisation des investisseurs et la prise en charge du processus d'affectation des assiettes foncières.

Les SOGI 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.

Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou datent toutes des années 1980-1990, leur mode de gestion durant toute leur existence a connu des hauts et des bas, car 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 au foncier d'où la thématique de notre présente étude.

Ainsi, notre problématique de recherche est la suivante : **Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou répondent-elles à leurs finalités ?**

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

- La zone d'activité met-elle en valeur le territoire de son implantation ?
- Comment les zones d'activités contribuent-elles au développement local ?

## Introduction générale

---

- Qui sont les différents acteurs intervenant dans la gestion de ces zones d'activités ?
- Les zones d'activités sont-elles localisées selon les spécificités des collectivités locales ?

De ces questions, un certain nombre d'hypothèses s'imposent :

**H 1** : Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont un instrument d'aménagement et de mise en valeur des territoires et un facteur d'attractivité des investisseurs.

**H 2** : Une bonne gouvernance des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou peut mener au développement local.

**H 3** : Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou créent de la richesse et améliorent le cadre de vie de leurs habitants.

**H 4** : Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont dans un état de délabrement lamentable.

Pour apporter des réponses à ces questions ainsi que pour vérifier nos hypothèses, nous avons adopté une méthode de travail qui consiste en la recherche bibliographique, ainsi qu'une recherche sur divers sites Internet qui nous ont permis d'apporter un éclairage sur les différentes notions de zones d'activités et de développement territorial. Afin de vérifier nos hypothèses, nous avons réalisé des enquêtes sur le terrain et des visites des zones d'activités. Pour obtenir des données relatives à la gestion des zones d'activités, nous nous sommes rapprochés de l'organisme gestionnaire (SOGI), et des différentes directions de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## Introduction générale

---

Nous avons choisi d'étudier et vous citer les zones d'activités de : Boghni, Draâ-El- Mizan, Tizi-Gheniff, Freha, Tala- Athmane et Draâ- Ben- Khedda car ces zones sont à proximité de nos lieux d'habitation.

Ce qui a aussi attiré notre attention dans ce secteur, c'est le fait que ce dernier est un secteur réunissant à la fois les sphères : économique, sociale et environnementale.

Le plan de travail retenu se compose de trois chapitres ; dans la mesure où nous travaillons sur l'état des lieux des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou, nous avons consacré le premier chapitre à l'approche théorique du développement territorial et des zones d'activités.

Le deuxième chapitre porte sur la présentation de la zone d'étude à savoir la wilaya de Tizi-Ouzou et l'inventaire des zones d'activités de cette dernière.

Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'étude de six zones d'activités implantées dans des communes différentes afin de vérifier nos hypothèses.

**Chapitre 1 : Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités**

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

## **Introduction**

A l'avènement des années 1980, il est incontestable que l'on assiste à une nouvelle redistribution des activités dans l'espace . Le territoire est vu comme la marche qui s'adapte de plus en plus aux enjeux d'un contexte international marqué par des transformations profondes. Face à ce renouvellement, on voit apparaître des formes territoriales basées sur l'innovation et sur la concentration géographique d'un ensemble d'intervenants. C'est dans ce contexte que la concentration géographique des entreprises acquiert une position cruciale dans le processus du développement territorial.

Dans le présent chapitre, nous présenterons dans la première section le développement territorial (définition, naissance et objectifs).

La deuxième section sera consacrée aux zones d'activités : définition, historique et objectifs.

La troisième section traitera de la place des zones d'activités dans le développement territorial et les facteurs de localisation des zones d'activités sur un territoire.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

## Section 1 : La notion du développement territorial dans l'approche économique

Le territoire constitue aujourd'hui un appui pour le développement, ceci par ses propriétés non plus physiques mais également de savoir-faire et de rapports de coopération et de solidarité existant entre les acteurs économiques et sociaux.

La notion du développement territorial quant à elle enrichit celle du développement local par l'intégration de trois dimensions : le territoire, leurs parties prenantes et les usages des sols. Le processus du développement territorial ne repose pas sur les seuls acteurs productifs ou les institutions qui les gèrent mais implique d'autres parties prenantes telles que les collectivités territoriales ; les territoires ne sont donc pas seulement des entités géographiques, mais ils renvoient aussi à des relations organisées, des groupes qui se connaissent dans des projets communs<sup>1</sup>.

**1-1)** Le développement territorial ne fait pas l'objet d'une définition unique car elle peut prendre des formes variées d'un pays à l'autre, d'une région à l'autre et plusieurs auteurs ont conduit des réflexions dans ce sens, parmi ces **définitions**, on peut citer quelques-unes :

- « *Le développement territorial est un processus volontariste cherchant à accroître la compétitivité des territoires en impliquant les acteurs dans le*

---

<sup>1</sup>Bonnet Jaques « Aménagement et développement territorial », édition Ellipses Paris 2012.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

*cadre d'actions concertées, généralement transversales et souvent à forte dimension spatiale* » (Baudelle G), (Schoumaker B), 2011.

- « *Plus qu'un système productif territorialisé, un territoire en développement est une stratégie collective qui anticipe les problèmes et secrète les solutions correspondantes* » (Greffé X), 2002.<sup>2</sup>
- « *Processus durable de construction et de gestion d'un territoire, à travers lequel la population de celui-ci définit, au moyen d'un pacte sociopolitique et de la mise en place d'un cadre institutionnel approprié au contexte, son rapport à la nature et son mode de vie, consolide les liens sociaux, améliore son bien-être et construit une identité culturelle qui a sa base matérielle dans la construction de ce territoire.* » (Peemans J), 2008.

## **1-2) La naissance du développement territorial**

Dans la décennie 1990, il fallut inventer de nouveaux dispositifs d'interventions ciblées pour les politiques publiques territoriales et organiser la mise en concurrence dans l'accès à la ressource financière qui se raréfiait. Le développement territorial était alors directement associé à une intervention à base de "projet de territoire"<sup>3</sup>, portée par des collectifs d'acteurs sur des territoires existants. Ce qui était visé alors (moindres coûts pour autant d'effets) était tout autant structurel qu'organisationnel : le développement territorial devait accompagner la mutation des institutions de l'État (réforme territoriale, territorialisation des politiques publiques et décentralisation) et la transformation

---

<sup>2</sup>Greffé Xavier « *Le développement local* », Editions de l'Aube : DATAR, Paris 2002.

<sup>3</sup>Guerraoui Driss, Clerc Philip « *Intelligence territoriale et développement régional par l'entreprise* » publication de l'association d'études et de la recherche pour le développement, 1ère édition, Paris 2011.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

de ses instruments. Mais la notion de développement territorial s'est rapidement étendue à d'autres dimensions en portant notamment une attention toute particulière aux attentes, souhaits, exigences et/ou besoins de « la population »<sup>4</sup>.

Si, dans les années 1960 et 70, les usages et besoins étaient considérés comme connus par la puissance publique et les réponses fournies directement par l'État telles que : « les urbains stressés ont besoin de nature : les parcs régionaux sont inventés » ; « les grandes entreprises cherchent, pour s'installer, des espaces avec main-d'œuvre à proximité : les métropoles d'équilibre sont inventées », alors il n'était pas nécessaire de recourir aux territoires, sinon comme objets déclinant ce qu'était l'aménagement du territoire (national). Avec le développement territorial, la diversité et la multiplicité des territoires est reconnue. Les territoires sont alors dotés d'une certaine autonomie pour définir leurs propres besoins, les acteurs territoriaux d'une compétence pour mettre en œuvre leurs propres projets, les organisations territoriales d'une légitimité pour inventer de nouvelles solutions<sup>5</sup>.

Aujourd'hui, les besoins des habitants, usagers ou citoyens sont considérés comme des demandes potentielles que les territoires doivent formuler (diagnostiquer) et participer à trouver des réponses adaptées. Les États doivent,

---

<sup>4</sup>Guerraoui Driss, Clerc Philip « Intelligence territoriale et développement régional par l'entreprise », publication de l'association d'études et de la recherche pour le développement, 1ère édition, Paris 2011.

<sup>5</sup>Merlin Pierre, «l'aménagement du territoire en France » La Documentation française, Paris 2007.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

quant à eux, s'assurer qu'une offre en procédures, en dispositifs, en instruments, bref en cadres et en organisations, puisse être fournie à ces territoires pour qu'ils agissent. En acceptant le développement territorial comme un modèle d'intervention pertinent, l'État reconnaît aux territoires une certaine légitimité. En tant que collectifs admis, ceux-ci deviennent à la fois des institutions politiques compétentes pour représenter une demande sociale réelle et satisfaire son développement.

### **1-3) Les objectifs du développement territorial**

Le développement territorial a comme principal objectif de rendre les territoires attractifs et compétitifs, donc une nouvelle manière de concevoir et d'organiser le devenir des territoires par la valorisation de leurs ressources à la rencontre du développement local et régional de l'aménagement et de la gestion territoriale, mais aussi :<sup>6</sup>

1. L'apport de solution innovante pour répondre à des problématiques territoriales spécifiques.
2. La recherche d'efficacité et d'efficience dans l'intervention publique.
3. L'élaboration d'une stratégie multisectorielle pertinente (dimension environnementale, économique et sociale du projet).

---

<sup>6</sup>Pacqueur Bernard « Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud »Grenoble : PUG, 2013.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

## 4. L'implication de l'ensemble des acteurs.<sup>7</sup>

Dans la section suivante, nous définirons et donnerons quelques précisions quant aux zones d'activités.

### **Section 2 : Zones d'activités : boîte à outils**

La création des zones d'activités constitue un enjeu majeur en matière d'aménagement du territoire. L'organisation et la localisation de ces zones ont un effet considérable sur le développement économique, social et environnemental de l'espace.

**2-1) Définitions des zones d'activités:** Généralement on peut retenir deux définitions à savoir ;

**Définition 1 :** Les zones d'activités sont des espaces aménagés par les collectivités locales, en vue d'être commercialisés à des entreprises pour l'exercice de leurs activités économiques. Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu économique local grâce à une offre foncière et immobilière adaptée.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>Souidi R «Création d'entreprises et dynamique territorial : cas de Boghni » Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, 1998.

<sup>8</sup>Ait ouarab Lamia, Iguetouchene Meziane « création des zones d'activités et des zones industrielles dans la wilaya de Tizi-Ouzou, quels impacts ont-elles induits sur le développement local » mémoire de Master II en sciences économiques, UMM Tizi-Ouzou, 2015.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

**Définition 2 :** Les zones d'activités sont des morceaux de territoire dédiés à l'activité économique des entreprises, étant situées aux abords des villes, elles proposent des activités artisanales, tertiaires, industrielles, et commerciales.

## 2-2) Historique des zones d'activités

Les zones d'activités sont destinées à concentrer des activités économiques lesquelles constituent un anneau fort du dynamisme local et territorial. Quel que soit leur nom (Zones d'Activités, Zones d'Activités Commerciales, Zones Industrielles,...), ce sont de véritables vitrines locales.

Si la vocation initiale des premières zones était au départ d'éloigner les fabriques et les usines de la population, en regroupant à l'extérieur de la ville les activités polluantes, on tente aujourd'hui de rendre ces espaces plus humains.

D'autres besoins se dessinent aussi lors de la création de ces sites : la sécurité des locaux et des personnes, la proximité du site avec les grands axes de circulation, circulation fluide et signalétique performante à l'intérieur de la zone, l'accès aux technologies actuelles (réseau haut débit, voire très haut débit,...) de plus, les entrepreneurs cherchent de nos jours à rendre la vie de leurs salariés plus agréable, en proposant notamment des offres de transport en commun adaptée aux horaires de travail et aux lieux d'habitation. La restauration, la mise à disposition de salles de réunions sont autant d'éléments jugés utiles, et les différents services ou autres activités tertiaires (hôtels et crèches d'entreprise par

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

exemple), sont aujourd'hui de plus en plus présents dans ces nouveaux « villages d'entreprises ». De fait, on est passé de la zone industrielle, à la zone d'activités, puis au parc d'entreprises : ces trois notions correspondent à des étapes différentes d'une même notion : celle de la vocation monofonctionnelle d'un territoire. Mais, afin de créer pour le moyen et le long terme, les enjeux principaux sur lesquels les aménageurs misent aujourd'hui, sont:<sup>9</sup>

- La recherche d'une qualité d'opération (flexibilité, lisibilité, entretien facile plutôt que des prestations luxueuses).
- Conception et traitement d'espaces verts de qualité.
- Inclure le tertiaire de façon conséquente.
- La consommation d'espaces : réutilisation d'espaces, requalification d'emprises à prévoir pour le futur.
- L'inscription dans le futur : sortie du monofonctionnel vers une orientation multifonctionnelle des opérations.
- Le développement durable est un aspect non négligeable, et la mise en place de systèmes écologiquement performants, est également des atouts considérables.

Les attentes concernant les zones d'activités ont aujourd'hui évolué. Que ce soit au niveau des entreprises, des employés ou des habitants d'un territoire, la

---

<sup>9</sup>[http://www.tizi-ouzou.dz.com/zone d'activité. Historique.htm](http://www.tizi-ouzou.dz.com/zone%20d%20activit%C3%A9.Historique.htm).

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

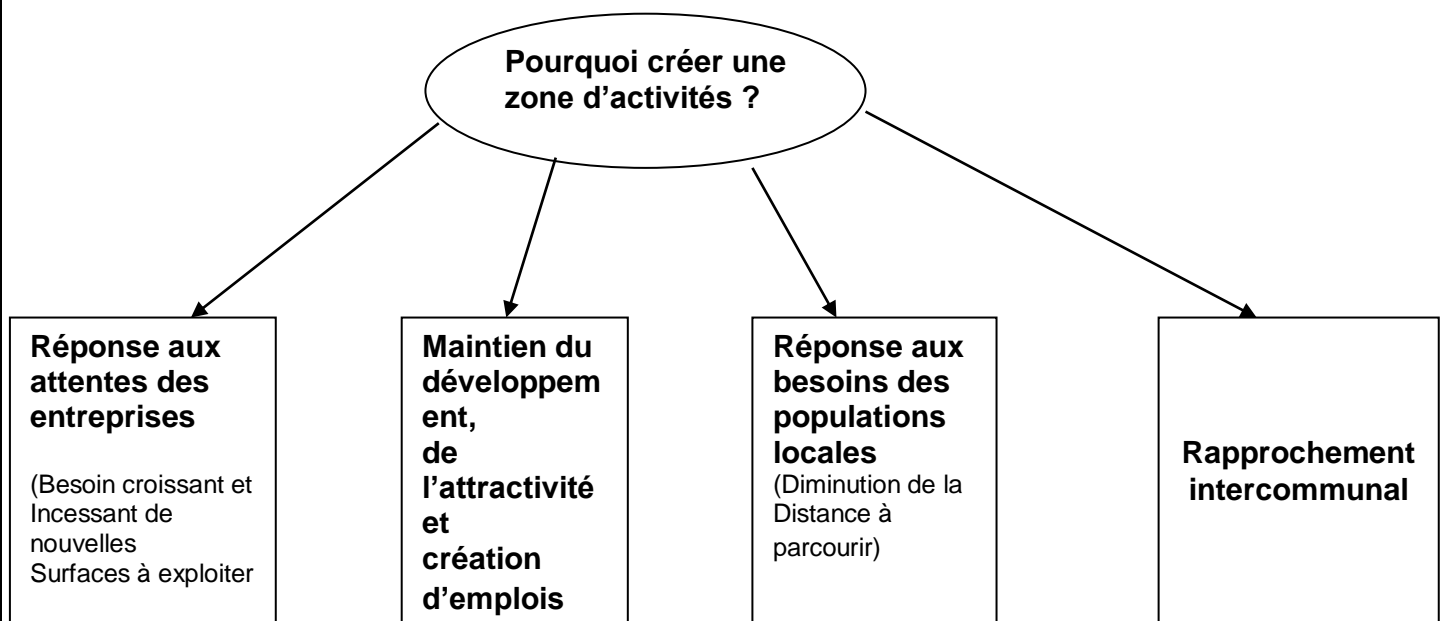
simple logique d'aménager des parcelles et d'assurer leur commercialisation n'est plus suffisante.

Il s'agit aujourd'hui de développer des projets plus complexes comprenant une classique offre foncière complétée d'une gestion et de véritables services dédiés aux entreprises et usagers. Pour gérer cette complexité, il devient alors nécessaire d'élaborer un véritable projet de gestion sur le long terme.

## 2-3) Objectifs de la création d'une zone d'activité<sup>10</sup>

Le schéma ci-dessous représente les principales attentes de la création d'une zone d'activité.

Schéma n°1 : Principales attentes de la création des zones d'activités.



Source : établie par nous-mêmes

<sup>10</sup>Nicolas Gilio « pour une démarche d'analyse économique des zones d'activités », édition de décembre, France 2015.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

## 2-4) Les différentes catégories de zones d'activités

Les zones d'activités économiques recouvrent un certain nombre de domaines qui ont pris un poids déterminant dans l'économie et se déclinent en une dizaine de catégories :

- Les zones artisanales : elles accueillent des activités artisanales de proximité, sur des parcelles de petite surface.
- les zones commerciales : destinées généralement aux activités commerciales et équipées en infrastructures.
- Les zones industrielles : Il s'agit d'une étendue de terrain lotie et aménagée conformément à un plan d'ensemble et destinée à être utilisée par un ensemble d'entreprises industrielles.
- Les zones logistiques : activité qui a pour objet de gérer les flux physiques, et les données (informatives) s'y rapportant.
- Les zones d'activités de service : ces zones recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration en passant par les transports, les services administratifs et de soutien.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

- Les zones mixtes : elles sont constituées d'un mélange de types d'activités, commerciales, industrielles, artisanales et de services.
- Les zones portuaires et aéroportuaires qui doivent assurer la mise en œuvre et le suivi de tout projet de pôle portuaire industriel.
- Les zones d'activités technologiques qui sont à la fois des lieux de concentration de recherche et de production en même temps qu'une large diffusion des activités permises par les nouvelles technologies et particulièrement des télécommunications.
- Les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques).
- Les technopoles où se concentrent les entreprises, centre de recherche et université.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

- **Une démarche de qualité sur une zone d'activité repose sur trois modules :**<sup>11</sup>

**La gestion :** Un fil conducteur de la conception du projet à sa mise en œuvre, qui cherche continuellement à optimiser la qualité de la zone d'activités et l'implication des entreprises à travers une démarche d'amélioration continue.

**L'animation :** Un élément central de la qualité de la zone d'activités qui consiste à favoriser le contact entre les acteurs, l'appropriation du territoire et l'échange d'informations.

**Les services :** Une réponse de manière collective ou individuelle aux besoins des différents usagers (entreprises, usagers...).

La réussite d'une zone d'activité repose principalement sur la qualité de sa gestion, son animation mais aussi les services qu'elle offre à ses usagers. Ces trois modules doivent être assurés par un gestionnaire doté des moyens humains, financiers et techniques adéquats et ainsi lier entre les différents acteurs et partenaires de la zone.

---

<sup>11</sup>Guide de management environnemental des zones d'activités, association Orée, Victoires, Ile de France édition 2002.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

Le gestionnaire de la zone d'activité, véritable chef d'orchestre, doit répondre à certaines missions qui peuvent être variées :<sup>12</sup>

- Accompagnement des entreprises dès la commercialisation
- Suivi de qualité de la zone
- Entretien des espaces publics de la zone
- Coordination des différentes actions
- Animation de la vie de la zone pour les entreprises, les employés et les usagers
- Prestation de service pour les entreprises et les usagers de la zone
- Assistance des entreprises dans leurs démarches collectives
- La qualité architecturale des constructions<sup>13</sup>
- La réalisation de parkings et aires de stockage à l'intérieur des parcelles, hors de la vue et l'élimination des risques importants de nuisances et de pollution

Pour mener à bien ces différentes missions, le gestionnaire peut s'appuyer sur les partenaires de la zone et les acteurs du territoire.

---

<sup>12</sup>Manuel des procédures de gestion (SOGI Tizi-Ouzou).

<sup>13</sup>Les enjeux de la modernisation des zones d'activités économiques, quelle stratégie mettre en œuvre à l'échelle intercommunale ? ARADEL, 05 février 2004

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

### ➤ **L'intégration de l'environnement dans l'aménagement et la gestion de la zone d'activité :**

Mettre en place une démarche de management environnementale doit permettre d'intégrer l'environnement dans l'aménagement et la gestion de la zone d'activités mais aussi de répondre aux besoins des entreprises en proposant une offre de service adaptée et favoriser la prise en compte de l'environnement au sein des entreprises via les actions collectives telles que la collecte des déchets.

En effet, une action portée sur la qualité environnementale va procurer de nombreux avantages pour les entreprises : répondre à de nouvelles exigences, mutualiser les moyens et les coûts, développer des synergies et créer une autre culture d'entreprise.

La gestion durable de ces zones d'activités favorise un développement constant des territoires en intégrant une dimension économique qui assure le succès commercial de la zone, la dimension environnementale qui prévient les impacts sur ce dernier et la dimension sociale qui facilite l'accès à l'emploi et améliore les conditions de travail des employés et favorise les retombées positives sur le territoire.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Michel Jallas « Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités »CNER avec le soutien de la DATAR, 2001.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

Après avoir défini le développement territorial et les zones d'activités, nous passons à l'étude théorique de la place des zones d'activités dans le développement territorial.

### **Section 3 : La place des zones d'activités dans le développement territorial**

Le territoire est traditionnellement conçu comme un espace géographique physique où se localise les différentes activités humaines ; les entreprises dans leur stratégie de localisation s'orientent vers les espaces les mieux dotés en gisements de matières premières et de bassin de main-d'œuvre pour ainsi réduire les coûts de transport et de production. Selon A. Rallet, « le territoire est traditionnellement conçu sous forme d'une dotation de facteurs recherchés par les entreprises » :

- « Facteur naturel : existence de matières premières et d'un climat adéquat pour la production.
- Facteur humain : un bassin de main-d'œuvre et un marché pour la consommation et l'écoulement du produit.
- Facteur matériel : capitaux et infrastructures ».

#### **3-1) Le couple « développement territorial et zones d'activités »**

A partir des années 1990, la notion ou le concept de développement territorial est de plus en plus utilisé. Il est indissociable de la décentralisation dans le sens d'une "territorialisation de l'activité économique".

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

Depuis toujours, la ville et l'activité économique entretiennent des liens très étroits. L'implantation des lieux de production et l'évolution des modes de vie ont façonné avec le temps l'identité des territoires et des villes.

Intégrés au contexte urbain et découlant d'un rapport direct entre lieu de vie et lieu de travail, les espaces d'activités se sont vus, au fil du temps, inexorablement « repoussés » aux frontières des villes<sup>15</sup>.

Les collectivités territoriales à travers les zones d'activités pourraient faire de leur territoire un véritable outil de développement économique ou une véritable plate-forme du développement territorial, c'est-à-dire :<sup>16</sup>

- Assurer le développement économique en poursuivant l'installation des entreprises et les taxes professionnelles.<sup>17</sup>
- Consolider le développement social en favorisant l'emploi et la qualité de vie des usagers des zones d'activités et des riverains, en facilitant leurs déplacements, en leur proposant des services de qualité et en rendant accessibles les zones d'activités à ceux ne disposant pas de moyens de déplacement individuels.

---

<sup>15</sup>Gagnon Christiane, « La recomposition des territoires : développement local viable », édition l'Harmattan, Paris 1994.

<sup>16</sup>Ait Ouarab Lamia, Iguetouchene Meziane « Création des zones d'activités et des zones industrielles dans la wilaya de Tizi-Ouzou » mémoire de Master II en sciences économiques, UMM Tizi-Ouzou, 2015.

<sup>17</sup>Zorli Mohamed « Compétitivité des PME-PMI et dynamique territoriale » mémoire de Magister, département des sciences économiques, UMM Tizi-Ouzou, 2006.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

- Préserver l'environnement en diminuant les impacts environnementaux des entreprises installées dans les zones d'activités en les aidants à se mettre en conformité avec la réglementation environnementale et en diminuant l'impact visuel inhérent à ces zones.

Voici quelques principes du développement territorial qui s'appliquent aux zones d'activités :

La démarche de gestion ne doit pas être figée dans le temps. Les différents partenaires doivent constamment rechercher l'amélioration du processus de gestion et de la qualité générale de la zone d'activités.

Le projet de zone d'activités doit intégrer différents scénarios d'évolution (superficie, vocation...) en fonction de sa commercialisation, des besoins des territoires...

Lorsqu'il existe des raisons suffisantes de croire qu'une activité ou un aménagement risque de causer des dommages graves et irréversibles à la santé ou à l'environnement, ce principe implique d'évaluer de façon approfondie ces risques éventuels pour l'homme et pour l'environnement.

Tous les acteurs de la société doivent être impliqués, à travers des démarches de sensibilisation, d'information et de concertation, dans la conception, la réalisation et la gestion des zones d'activités.

# Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

## 3-2) Les facteurs de localisation des entreprises dans les zones d'activités

Un facteur de localisation est une variable qui agit habituellement sur les décisions de localisation d'un type d'activités urbaines. Ces décisions sont essentiellement celles des utilisateurs d'espace, mais aussi celles d'autres intervenants (promoteurs, financiers, pouvoirs publics, etc.)<sup>18</sup>

En raison de la distribution dans nos économies et de la concurrence accrue entre les firmes, de nombreux entrepreneurs ont découvert l'importance du choix de leurs implantations pour le fonctionnement de leur firme. Ils recherchent dès lors là où les localisations optimales, c'est-à-dire là où les meilleurs emplacements possibles en fonction de critères rationnels tels que le profit ou l'efficacité mais aussi de leur image de marque.

Toute implantation d'activité est la résultante de deux grands types de facteurs : ceux caractérisant les territoires et ceux caractérisant les entreprises et les établissements.

La localisation des entreprises au niveau des régions et des localités peut se résumer en dix repères :<sup>19</sup>

- La situation géographique : c'est un facteur désignant la position de l'entreprise par rapport à d'autres lieux ou phénomènes localisés (marché, voies de communication, etc.)

---

<sup>18</sup>Fourgade Colette « Petites entreprises et développement local », édition ESKA, Paris 1991.

<sup>19</sup>Idem

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

- Le marché : certaines activités restent très liées à l'aire de circulation de leurs produits ou services ;
- Les transports : la minimisation des coûts de transport reste un objectif majeur de nombreux industriels car c'est, sans conteste, une des données de localisation qu'il est le mieux possible d'analyser et dont les variations sont spatialement les plus sensibles ;
- Les matières premières, l'eau et l'énergie : l'influence de ces trois éléments varie très nettement d'une activité à l'autre ;
- Les disponibilités en terrains et bâtiments : l'évolution récente est caractérisée par des exigences croissantes en espace portant à la fois sur les quantités et les qualités. Les entreprises recherchent des terrains équipés au prix peu élevé situés dans un environnement de qualité. D'où le succès des parcs industriels.
- Les aspects quantitatifs et qualitatifs de la main-d'œuvre : la main-d'œuvre est l'un des principaux facteurs de localisation des entreprises. Quatre aspects différents peuvent ressortir de la main-d'œuvre : les disponibilités, la qualification, la réputation et le coût.
- L'environnement économique : le choix d'une localisation peut être influencé par la recherche de la proximité d'autres entreprises.
- Les préoccupations et les contraintes de l'environnement : la sensibilisation croissante au problème de la sauvegarde de l'environnement ainsi que les mesures prises dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire ou de la protection de la nature.
- Le cadre de vie : un facteur de plus en plus évoqué dans les travaux récents, mais il est rarement défini.
- L'intervention des pouvoirs publics : les mesures gouvernementales ont touché les activités industrielles. Ces politiques de développement économique régional se combinent presque toujours avec des politiques

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

d'aménagement du territoire dont la finalité est d'arriver à une utilisation plus rationnelle du territoire.<sup>20</sup>

### 3-3) Impact de la création des zones d'activités sur un territoire

La localisation des entreprises dans l'espace urbain soulève de nombreux enjeux économiques et spatiaux. Par ailleurs, les collectivités territoriales sont en compétition pour accueillir et retenir les entreprises sur leurs territoires et souhaitent dès lors disposer de moyens susceptibles d'organiser ces localisations. Parmi les diverses interventions en direction des entreprises à leur disposition, la réalisation de zones d'activités est devenue l'une des actions les plus répandues.

### Conclusion

Le concept de développement territorial est récent : il date de la fin des années 1990. Malgré son immense succès tant chez les géographes que chez les économistes, il est rarement défini et recouvre en fait des réalités diverses à la rencontre du développement local ou régional, du développement durable, de l'aménagement du territoire ou encore de la gestion territoriale. À travers les multiples écrits se réclamant de ce nouveau paradigme, ce qui semble faire consensus, c'est la volonté ou la nécessité de remettre, au cœur de la problématique du développement, le territoire avec ses ressources, ses

---

<sup>20</sup>Les enjeux de la modernisation des zones d'activités économiques, quelle stratégie mettre en œuvre à l'échelle intercommunale ? ARADEL, 05 février 2004.

## Chapitre 01: Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités

---

contraintes et ses spécificités non seulement matérielles mais encore immatérielles comme les acteurs et leur mode de fonctionnement. Il se veut aussi stratégique et cherche à construire le futur d'un territoire en exploitant les atouts et en réduisant les faiblesses internes tout en profitant des opportunités et en cherchant à faire face aux menaces externes, ce qui explique le recours très fréquent à une analyse AFOM (atouts – faiblesses – opportunités – menaces) dans la plupart des projets de développement territorial.<sup>21</sup>

Les zones d'activités quant à elles sont au cœur du développement économique des territoires. De leur élaboration à leur mise en fonction, les zones d'activités s'intègrent complètement dans le développement économique des territoires ; ces espaces sont aménagés dans le but de générer de la création d'activités. Elles sont un moteur en terme d'emploi et sont en interaction avec de multiples éléments et acteurs de développement économique des territoires ; elles représentent un rouage de ce mécanisme complexe que constitue le développement territorial.

Dans le chapitre suivant, nous présenterons l'inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.

---

<sup>21</sup>Bonnet Jaques « Aménagement et développement territorial », édition Ellipses, Paris 2012.

**Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la  
wilaya de Tizi-Ouzou**

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### Introduction

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.<sup>1</sup>

Vu la situation économique que traverse le pays actuellement, il est plus que nécessaire d'encourager l'investissement national et régional; les pouvoirs publics doivent donc privilégier la création de zones d'activités.

La wilaya de Tizi-Ouzou, par sa position géographique et son potentiel démographique, fait d'elle une région particulière ; ceci justifie le fait que cette wilaya fasse partie du pôle d'excellence nord-centre dégagé par le schéma directeur d'aménagement touristique (SDAT) ; elle jouit ainsi d'une position stratégique.

---

<sup>1</sup>Ait Ouarab Lamia, Iguetouchene Meziane « création des zones d'activités et des zones industrielles dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Quels impacts ont-elles induit sur le développement local » université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou 2014/2015.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

Dans le présent chapitre, il s'agirait en premier lieu de donner une présentation brève de la wilaya de Tizi-Ouzou qui est notre champ d'étude, en deuxième lieu de faire un inventaire des zones d'activités de la wilaya consistant à dénombrer ces dernières, en troisième lieu la présentation des organismes gestionnaires de ces dites zones.

### **Section1 : Présentation générale de la wilaya de Tizi-Ouzou**

La connaissance du champ de l'étude (la wilaya de Tizi-Ouzou) doit passer par l'historique puis par la présentation de ses caractéristiques générales. Ainsi, il sera question dans cette section de traiter des caractères physiques (aspects géographiques, climat) humains (démographie) et administratifs de la wilaya de Tizi-Ouzou.

- **Historique de la wilaya de Tizi-Ouzou <sup>2</sup>**

La Kabylie en général, la région de Tizi-Ouzou en particulier effleure plus notre mémoire par une histoire récente, celle de la résistance, celle des chefs guerriers qui ont gravé leur nom sur le front de la révolution, celle de LALLA FATMA N'SOUMEUR et AMMIROUCHE.

---

<sup>2</sup> Annuaire statistique de la wilaya de la wilaya de Tizi-Ouzou, 2014

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

La wilaya de Tizi-Ouzou constitua un haut lieu de la guerre de libération nationale (1954-1962) et la prestigieuse wilaya III fût le théâtre des célèbres opérations «jumelles » menées par l'armée coloniale française.

Après l'indépendance de l'Algérie en 1962, le pays connut un essor démographique très important. La population de la wilaya de Tizi-Ouzou est passée de 300 000 habitants en 1960 à presque un million d'habitants en 1998.

Par ailleurs, la ville de Tizi-Ouzou a été le théâtre de nombreux évènements politiques. La plupart d'entre eux sont en rapport avec les revendications culturelles et identitaires portées depuis longtemps par la Kabylie. En effet, cette région berbérophone de l'Algérie a très mal vécu les politiques d'arabisation forcées imposées par les pouvoirs publics.

Aujourd'hui, Tizi-Ouzou est l'une des wilaya les plus importantes d'Algérie. C'est une wilaya côtière. C'est aussi l'une des mieux équipées ; car elle se situe dans la partie nord centre de l'Algérie. Le chef-lieu de la wilaya se trouve à une centaine de kilomètres à l'Est d'Alger (la capitale). Elle présente aussi un relief montagneux fortement accidenté qui s'étale sur une superficie de 2 994 km<sup>2</sup>.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

- **Les coordonnées de la wilaya de Tizi-Ouzou**

a) **Aspects géographiques** : La wilaya de Tizi-Ouzou se situe au Nord-est de l'Algérie, à 100 km de l'Est de la capitale. Elle est caractérisée par un relief montagneux et une forte pluviosité.

Elle est délimitée:

- A l'ouest par la wilaya de Boumerdes ;
- Au sud par la wilaya de Bouira ;
- A l'est par la wilaya de Béjaia ;
- Au nord par la mer Méditerranée,

**b) Le climat de la wilaya de Tizi-Ouzou**

Le régime climatique de la W.T.O est dominé par plusieurs traits importants. Un climat dominé par l'affrontement des masses d'airs polaires et tropicales qui peut se résumer en deux périodes par année :

- La période d'octobre à avril, la saison est froide et pluvieuse, en moyenne, la Kabylie reçoit entre 600 et 1000mm de pluie par an.
- A partir du mois de mai commence la saison sèche où il peut faire très chaud (40°).

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

**c)Aspect Administratif :** le tableau suivant donne la liste des daïras de la wilaya de Tizi-Ouzou et les communes qui les composent<sup>3</sup> :

Tableau n°1 : Découpage administratif de la wilaya de Tizi-Ouzou

DAIRAS	COMMUNES	Superficie km <sup>2</sup>
TIZI-OUZOU	TIZI-OUZOU	102,36
AIN-EL-HEMMAM	AIN-EL-HAMMAM, AKBIL, ABIYOUCEF, AIT-YAHIA	144,89
AZAZGA	AZAZGA, FREHA, IFIGHA, ZEKRI, YAKOUREN	360,27
AZEFFOUN	AZEFFOUN, AGHRIBS, AKERROU, AIT CHAFAA	319,01
BENI DOUALA	BENI-DOUALA, AITMAHMOUD, BENIAISSI, BENIZMENZER	102,35
BENI YENNI	BENI-YENNI, IBOUDRAREN, YATAFEN	82,74
BOGHNI	BOGHNI, ASSIYOUCEF, BOUNOUH, MECHTRAS	122,13
BOUZEGUENE	BOUZEGUENE, BENIZIKKI, ILLOULAOUMALOU, IDJEUR	209,97
D.BEN KHEDDA	DRAA-BEN-KHEDDA, SIDI-NAMANE, TADMAIT, TIRMITINE	172,23
DRAA EL MIZAN	DRAA-EL-MIZAN, AINZAOUIA, FRIKAT, AITYAHIA-MOUSSA	239,21
L.N.IRATHEN	LARBAA-NATHIRATHEN, AITAGOUACHA, IRDJEN.	86,73
IFERHOUNEN	IFERHOUNEN, ILLILTEN, IMSOUHEL.	84,47
MAATKAS	MAATKAS, SOUKEL- THENINE	66,15
MAKOUDA	MAKOUDA, BOUDJIMA	92,37
MEKLA	MEKLA, AIT-KHELLILI, SOUAMAA.	129,25
OUACIFS	OUACIFS, AIT-BOUMAHDI, AIT TOUDDERT	74,99
OUAGUENOUN	OUAGUENOUN, AITAISSA-MIMOUN, TIMIZART	141,21
TIGZIRT	TIZI-GHENIFF, M'KIRA	166,38
TIZI RACHED	TIZI-RACHED, AITOUMALOU	44,79
TIZI GHENIFF	TIZI-GHENIFF, M'KIRA	76,91
OUADHIAS	OUADHIAS, AGUOUNI GUEGHRANE AIT-BOUADDOU, TIZIN'TLETA,	139,54

Source : annuaire statistique de la wilaya de Tizi-Ouzou, éd 2014

<sup>3</sup>Source : annuaire statistique de la wilaya de Tizi-Ouzou, édition 2014

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

A l'issue du dernier découpage administratif de 1984, la wilaya de Tizi-Ouzou c'est compte vingt et une (21) daïras et soixante-sept (67) communes, par conséquent c'est la wilaya qui contient le plus grand nombre de communes en Algérie.

**d) La situation démographique de la wilaya de Tizi-Ouzou** L'une des ressources de la Kabylie en général et de Tizi-Ouzou en particulier est son potentiel démographique. La population totale de la wilaya est de 1127766 habitants, soit une densité de 381 habitants par Km<sup>2</sup>.<sup>4</sup>La population ayant un âge inférieur à 15 ans représente 21% de la population totale.<sup>5</sup>

Tableau n°2 : évolution de la population de la wilaya de 1966 à 2010.<sup>6</sup>

Années	Total population
1966	646.636
1977	828.740
1982	1.006.051
1984	829.856
1998	1.108.708
2008	1.127.165
2009	1.133.349
2010	1.139.593

Source : Annuaire statistique 2009-2010

<sup>4</sup>Office national des statistiques, Tizi-Ouzou, 2016

<sup>5</sup>Annuaire statistique de wilaya, Tizi-Ouzou, édition 2014.

<sup>6</sup>Annuaire statistique de la wilaya de Tizi-Ouzou, éd 2010

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

La population de la wilaya de Tizi-Ouzou est en progression constante, une population répartie sur 47 communes rurales et 20 communes mixtes (rurale et urbaine) ; la population urbaine représente 43% de la population totale de la wilaya.

**e)Aspect économique :** Les principales ressources économiques dont dispose la wilaya de Tizi-Ouzou sont :

- Ressources naturelles : terres agricoles dotées d'une surface de 143.253ha et des forêts de 115000ha.
- Ressources hydrauliques : la wilaya de Tizi-Ouzou représente un réservoir d'eau appréciable pour le nord centre du pays, mais les capacités de mobilisation restent insuffisantes. L'hydrologie de la région est dominée essentiellement par ces barrages : le volume des eaux superficielles de la wilaya est évalué à un milliard de m<sup>3</sup>, dont seulement environ 192 millions de m<sup>3</sup> sont déjà mobilisés, grâce aux barrages de Taksebt, Djebba, Draa El Mizan, Ain-Zaouia et Tizi Gheniff.
- Structures de base économiques, administratives et sociales :
  - ✓ Nombre respectif d'hôpitaux et d'institutions sanitaires: 08 et 58 établissements
  - ✓ Nombre de pôles universitaires : 01 avec environ 60.000 étudiants.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

- ✓ Nombre de zone industrielle : 01 avec une superficie de 120 hectares
- ✓ Nombre de zones d'activités : 16

Le développement économique de la wilaya de Tizi-Ouzou dans les années 1970, était assuré principalement par des investisseurs publics qui ont permis la création d'emplois ; mais depuis les années 1990 avec la décentralisation, l'investissement privé a gagné du terrain surtout avec les dispositifs d'encouragement institués par l'Etat tels que l'ANSEJ et l'ANGEM.<sup>7</sup>

De sa position géographique et sa population, la wilaya de Tizi-Ouzou est très particulière ; ceci justifie le fait que cette dernière fasse partie du pôle d'excellence nord-centre dégagé par le Schéma Directeur d'Aménagement Territoire (SDAT 2025) et jouit ainsi d'une position stratégique privilégiée qui lui permettra de renforcer ses pôles d'activités.<sup>8</sup>

Nous allons discerner dans la section suivante le nombre de zones d'activités que compte la wilaya de Tizi-Ouzou.

---

<sup>7</sup>SENNANE Nora« Modernité sur le patrimoine artisanal illustré par la wilaya de Tizi-Ouzou », mémoire de master, UMMTO, département des sciences économiques, 2013.

<sup>8</sup>Annuaire statistique de la wilaya de Tizi-Ouzou, édition 2014

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **Section 2 : Inventaire des zones d'activités de 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.

Les possibilités d'implantation d'activités, en particulier industrielles sont constituées par la zone industrielle d'Oued-Aissi et par 16 zones d'activités aménagées dans différentes localités de la wilaya.

Au début des années 80, la wilaya de Tizi-Ouzou comptait une totalité de 25 zones d'activités ; aujourd'hui elle ne comprend que 16 zones, cela reviendrait d'après l'agence foncière de la wilaya et la direction de l'industrie et des mines 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 de la wilaya qui est devenue actuellement zone résidentielle, mais aussi le déclassement d'autres zones pour non-respect des cahiers des charges.<sup>9</sup>

Dans la présente section nous allons présenter les différentes zones qu'héberge la wilaya de Tizi-Ouzou.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Agence foncière de wilaya de Tizi-Ouzou.

<sup>10</sup> La Direction de l'Industrie et des Mines de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### 2-1) Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

Dans le cadre des programmes 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.

- **La situation administrative et juridique des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou :**

Le tableau ci-dessous montre la situation administrative et juridique des zones d'activités implantées sur le territoire de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

**Tableau n°3 : La situation administrative et juridique des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou**

Zones d'activités	Date de création	transfert	Date mise en service (lancement travaux)	Organisme promoteur et gestionnaire	Acte de propriété	Date de publication de l'acte	Permis de lotir obtenu le	Date de publication de permis de lotir
Draa-Ben-Khedda	09/12/1988	N°06 21/10/1990	Mai 1991	SOGI	N°61 du 15/02/1995	03/04/1995 Vol 1160 N°52	13/04/2003	13/12/2003 Vol 27 N°29
Azeffoun	20/02/1988	N°21 02/07/1991	Février 1992	SOGI	N°63 du 14/02/1995	03/04/1995 Vol 19 N° 29	10/06/2003	17/02/2004 Vol 55 N°137
Mékla	26/01/1986	N° 92 27/10/1990	Septembre 1991	SOGI	N°229 du 14/11/1998	14/03/1999 Vol 37 N°23	11/09/2000	17/03/2003 Vol 05 N° 52
Aboudid	05/05/1988	N°39 17/12/1992	Septembre 1991	SOGI	N°183 du 19/10/1999	05/04/2000 Vol 35 N° 74	11/05/2008	16/12/2008 Vol 12 N°236
Freha	04/11/1990	N°26 27/04/1993	Janvier 1995	SOGI	N°114 du 25/07/1999	08/02/2000 Vol 41 N°128	18/09/2005	11/10/2006 Vol 85 N° 41
Boghni	08/08/1987	N°09 21/01/1991	Septembre 1991	SOGI	N°309 du 08/11/2000	02/04/2001 Vol 21 N°95	08/10/2005	21/04/2003 Vol 31 N° 148
Mouldiouene	27/07/1988	N°10 21/01/1991	Février 1992	SOGI	N°65 du 15/02/1995	03/04/1995 Vol 1160 N°51	21/04/2003	17/09/2003 Vol 26 N°27

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

Ain-El Hammam	19/09/1986	N°23 02/07/1991	Octobre 1995	SOGI	N°184 du 19/10/1999	25/12/1999 Vol 34 N°45	12/09/2000	18/12/2000 Vol 39 N° 31
Tizi Gheniff	26/03/1985	N°02 21/01/1991	Aout 1995	SOGI	N°04 du 28/01/2002	20/08/2002 Vol 34 N°08	16/04/2000	19/11/2003 Vol 35 N° 10
Draa El Mizan	14/01/1983	N°03 21/01/1991	1992	SOGI	N°01 du 15/02/2005	23/05/2005 Vol 44 N°18	13/12/2005	
Boudjima	17/08/1985	N°39 10/11/1990	Non lancé	SOGI	N°01 du 22/05/2001	27/02/2003 Vol 1265 N°23	18/05/2003	02/11/2003 Vol 1273 N° 99
Azazga	11/03/1986	N°07 21/01/1999	Non lancé	SOGI	N°01 du 24/08/2008	09/11/2008 Vol 119 N°58	EN COURS	
Tigzirt	01/09/1987	N°10 du 23/02/1994	-	Agence Foncière	N°09 du 14/02/1994	05/11/1994 Vol 1152 N°129	05/04/1995	29/07/1995 Vol 1165 N° 96
Tala Athmane	04/02/1983	N°162 du 16/03/1997		Agence Foncière	N°99 du 12/10/1994	20/09/1997 Vol 1200 N° 61	22/10/1997	27/10/1997 Vol 1201 N° 96
Tadmait	Avril 1984	N°41 du 11/11/1992	Juillet 1992	Agence Foncière	N°03 du 15/02/1999	17/12/1999 Vol 10 N°119	31/08/2000	02/10/2000 Vol 14 N° 116
Makouda	2000	N°36 du 2000	2002	Agence Foncière	N°34 du 31/07/2000	30/07/2000 Vol 1232 N°34	23/07/2000	08/03/2003 Vol 136 N° 334

Source SOGI 2017

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

Le tableau précédent fait appel aux remarques suivantes :

- La majorité des zones d'activités sont créées entre 1983 et 2000 ;
- Des zones d'activités qui ont connu dès leurs lancements des travaux.
- La wilaya Tizi-Ouzou dénombre 16 zones d'activités dont 13 zones sont gérées par la société de gestion immobilière (SOGI) et 03 sont gérées par l'agence foncière.
- Délai important entre la date de création et la date d'obtention du permis de lotir telle que la zone d'activités de Draâ-El-Mizan à cause des problèmes de bureaucratie.

### ❖ **situation des affectations des lots dans les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou**

Les affectations des lots sont présentées dans le tableau suivant :

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

Tableau n°4 : situation des affectations des lots

Zones d'activités	superficie de la zone (cessible) en M <sup>2</sup>	Propriétaire initiale	Nombre de lots créés	Nombre de lots non cessibles	Nombre de lots réservés (équipements zones)	Nombre de lots proposés à la vente	Nombre de lots affectés contrats établis	Nombre de lots affectés contrats non établis	Nombre de lots disponible	Nombre de contrats résiliés	Nombre d'affectations annulées
Draa-El-Khedda	317188	Domaines de l'Etat	135	01	03	131	122	-	09	91	130
Azeffoun	88229	Domaines de l'Etat	77	-	04	73	69	01	02	35	51
Mékla	114978	Domaines de l'Etat	59	-	01	58	49	06	03	21	23
Aboudid	85475	Domaines de l'Etat	59	04	03	52	31	02	19	13	31
Freha	112714	Domaines de l'Etat	58	-	03	55	35	05	15	24	60
Boghni	113442	Domaines de l'Etat	85	02	03	80	56	01	23	27	37
Mouldiouene	40773	Domaines de l'Etat	40	-	-	39	38	-	01	15	13
Ain El Hammam	22503	Domaines de l'Etat	32	-	02	30	11	03	16	08	04
Tizi-Gheniff	74872	Domaines de l'Etat	67	-	03	64	30	01	33	02	28

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

Draa El Mizan	57853	communes	34	02	02	29	-	15	15	-	-
Boudjima	106793	Communes	88	-	03	85	-	-	85	-	-
Azazga	288083	Domaines de l'Etat	135	-	-	-	-	-	135	-	-
Tala Athmane	561863	communes	158	-	-	158	118	40	40	-	-
Tadmait	194409	communes	92	-	-	92	61	-	01	-	-
Makouda	94624	communes	55	-	-	52	42	-	13	-	-
Tigzirt	94624	Domaines de l'Etat	103	01	01	101	101	-	01	-	-
<b>Total</b>	<b>2305571</b>	<b>-</b>	<b>1277</b>	<b>10</b>	<b>28</b>	<b>1099</b>	<b>763</b>	<b>75</b>	<b>411</b>	<b>236</b>	<b>377</b>

Source : SOGI, 2017

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

**Les remarques qui peuvent être dégagées du tableau précédent sont:**

- La superficie totale des zones cessibles est de 2305571M<sup>2</sup>
  - Les propriétaires initiaux des zones sont soit les communes, soit les domaines publics.
  - Le nombre de lots créés est de 1277.
  - Le nombre de lots disponibles est de 411, dont 220 lots dans les ZA de Boudjima et Azazga sous réserve de contraintes : permis de lotir et autorisation de concession
  - La Zone d'activité de Mékla est détournée de sa vocation initiale qui est déclassée en zone d'habitation.
- **Situation des travaux de viabilisation dans les zones d'activités de la wilaya:**

Les travaux de viabilisation dans les ZA sont présentés dans le tableau suivant :

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

Tableau n°5 : situation des travaux de viabilisation dans les zones d'activités

Zones d'activités	Viabilisation intérieure				Raccordement extérieur			
	voirie	assainissement	AEP	Eclairage public	voirie	assainissement	Adduction AEP	Electricité
Draâ-Ben-KHeda	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Azeffoun	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Non Raccordé	Raccordé
Mekla	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Aboudid	70%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	A Raccordé
Fréha	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Boghni	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Mouldiouene	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	A Raccordé	Raccordé
Ain-El-Hammam	50%	60%	Non lancé	Non lancé	Raccordé	Raccordé	A Raccordé	-
Tizi-Ghenif	10%	100%	Non lancé	Non lancé	Raccordé	A Raccordé	A Raccordé	A Raccordé
Draâ-El-Mizan	30%	30%	30%	Non lancé	Raccordé	A Raccordé	A Raccordé	A Raccordé
Boudjima	-	-	-	-	-	-	-	-
Azazga	-	-	-	-	-	-	-	-
Tigzirt	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Tadmait	100%	100%	100%	100%	Raccordé	Raccordé	Raccordé	Raccordé
Tala-Athemane	100%	100%	100%	100%	Raccordé	-	-	-
Makouda	50%	Non lancé	Non lancé	Non lancé	Raccordé	A Raccordé	Raccordé	A Raccordé

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

**D'après le tableau précédent, nous pouvons faire les remarques suivantes:**

- Adduction en eau potable : tous les projets sont raccordés au réseau d'AEP, exceptées les zones d'activités d'Azeffoun et Fréha à cause d'une opposition ;
- L'électricité : la plupart des projets sont à raccorder et à réaliser ;
- L'assainissement a été réalisée dans la majorité des zones d'activités à l'exception des zones d'activités de Tizi-Gheniff et de Draâ-El-Mizan ;
- L'éclairage public a été réalisé dans toutes les zones d'activités ; sauf les zones d'activités de DEM et Tizi- Gheniff ;
- Les voiries sont réalisées dans la majorité des zones d'activités.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### 2-2) Les principales contraintes que présentent les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

- L'état des différents réseaux dans la majorité de ces zones : réseaux à réhabiliter (voirie, assainissement et AEP), réseaux à réaliser (anti-incendie, éclairage public, électricité et gaz) ;<sup>11</sup>

- Occupation illicite des lots dans certaines zones telles qu'Ain-El-Hammam et Fréha ;

- La difficulté d'accès à quelques zones de la wilaya tel que la zone de Boudjima et Tizi-Gheniff<sup>12</sup> ;

- La non viabilisation de la zone de DEM et Tizi-Gheniff.

- La présence de constructions à usage d'habitation dans la zone de Mékla.

- La zone d'activité de Tizi-Gheniff est utilisée comme décharge publique par l'APC de celle-ci, ce qui entraîne la dégradation peu à peu de ses réseaux entamés, sans oublier le fait que cette zone est non viabilisée. <sup>13</sup>La zone d'activités de Makouda peut réunir dans son enceinte 19 projets d'investissement dont seulement 5 sont en cours de réalisation et 14 non lancés ;

- Les problèmes d'insécurité au niveau de certaines zones ;

---

<sup>11</sup> SOGI, 2017

<sup>12</sup> Société de Gestion Immobilière(SOGI), 2017

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

- La majorité du foncier de ces zones d'activités est inexploité.

Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont gérées par deux principaux acteurs qui feront l'objet de la section suivante.

### **Section3 : les acteurs intervenant dans la gestion des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou**

Différents acteurs du territoire peuvent intervenir de manière complémentaire en fonction des sujets et des périmètres ; ces interventions visent généralement à optimiser les répartitions spatiales en cherchant à agir soit sur les acteurs eux-mêmes soit sur les territoires. Exemple d'organisation souvent présente sur les zones d'activités : une association d'entreprises qui regroupe les entreprises d'une ou plusieurs zone(s) d'activités et un gestionnaire **(un chef d'orchestre)**, un acteur clé qui assure la coordination des différents partenaires impliqués dans la zone d'activité.

Dans cette section, nous verrons les acteurs organismes gestionnaires des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou à savoir la Société de Gestion Immobilière et l'Agence Foncière de la wilaya.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### 3-1) La société de gestion immobilière

#### Dénomination et organisation de la SOGI :<sup>14</sup>

La création de l'entreprise remonte à 1991, sous la forme initiale d'EPIC, en vertu d'un arrêté interministériel n° 02 du 03.12.1991 dont l'activité principale est d'officier la gestion des zones d'activités(OGZA) ; son objectif principal était alors de doter la wilaya d'un instrument chargé de gérer l'ensemble des zones d'activités.

L'activité de 2004 est caractérisée par la transformation de l'entreprise en société par actions ainsi que par la modification de son objet social.

#### Dénomination

La société de gestion immobilière- spa de la wilaya de Tizi-Ouzou dénommée « SOGI », en vertu des statuts établis en l'étude notariale du maître Ammad Mohamed en date du 29/02/04 est issue de la résolution 05 du conseil des participations de l'Etat portant création de quatre sociétés de gestion des participations (SGP) chargées des zones d'activités soit,

- SGP/ZI Est (14 Wilayate)
- SGP/ZI Centre (13 Wilayate)
- SGP/ZI Ouest (1wilaya)
- SGP/ZI Sud (10 wilayate)

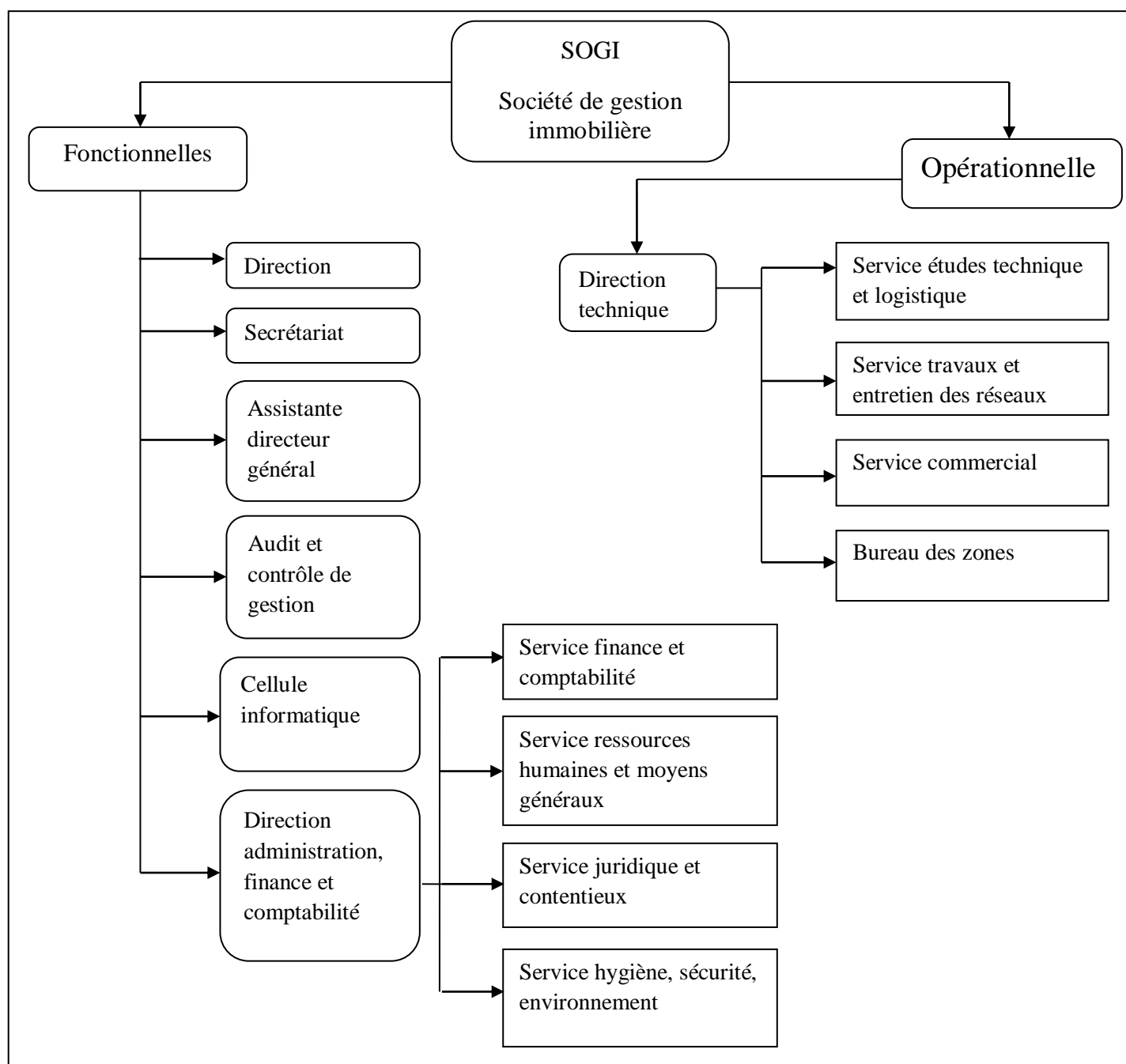
---

<sup>14</sup> SOGI Approuvé par le conseil d'administration le 27/12/2015(résolution N°03)

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

### Organigramme de la SOGI Tizi-Ouzou

Afin d'élaborer les procédures de gestion de la SOGI Tizi-Ouzou, il est opportun et nécessaire de définir l'environnement de l'organisation structurelle sur lequel repose les directions et services appelés à prendre en charge les opérations de gestion courante de la société.



## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### Principales missions

- La prise en charge, sur mandat dont elle relève, de la gestion matérielle des actifs mobiliers qui lui sont confiés ; les modalités d'affectation ou de réservation des actifs sont assurées, par la représentation de la SGI au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou à l'effet de prendre en charge les demandes de promoteurs ;
- La création et la mise à jour d'une banque de données sur les disponibilités foncières à mettre à la disposition des promoteurs ;
- Le traitement technique des dossiers d'investisseurs, et des demandes de localisation des investisseurs et le processus d'affectation des assiettes foncières ;
- La gestion des réseaux et des espaces communs des zones industrielles et des zones d'activités.
- L'audit des zones industrielles et les zones d'activités à l'effet de recenser les disponibilités existantes, les conditions d'occupation des lots attribués, le niveau de régulation ainsi que les contraintes de gestion des parties communes.
- La contractualisation des relations avec les opérations économiques implantées dans ces zones notamment en ce qui concerne les prestations.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **Objectifs de la SOGI**

La nouvelle organisation ayant été finalisée en 2004, la SOGI va s'atteler à la finalisation de la mise en place de procédures écrites en matière de gestion financière et comptable, de gestion des ressources humaines, mise en place d'un pôle technique pour répondre aux besoins de couverture des zones industrielle et d'activité de la wilaya et enfin étoffer la structure commerciale pour faire face au guichet unique et partir à la conquête d'une nouvelle clientèle.

### **3-2) Agence foncière de la wilaya de Tizi-Ouzou<sup>15</sup>**

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 ; une agence créée le 05/11/2003.

### **Principales missions**

- La gestion du foncier urbain, la prise en charge du foncier communal à savoir la gestion de tous les biens communaux mais aussi en matière de planification spatiale ;
- 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) ;
- Régulation de la propriété :

---

<sup>15</sup> Agence foncière de wilaya de Tizi-Ouzou, 2017

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

- Acte de vente ou livret foncier
- Aménagement et planification (élaboration d'un plan)

### **Objectif de l'Agence Foncière**

Les pouvoirs publics entendaient mettre en œuvre une nouvelle politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire tournée vers l'avenir.

### **Conclusion**

Philip CLERC dit : « Chaque pays a ses propres potentialités, chaque région détient ses propres ressources et chaque territoire possède ses propres spécificités et ses propre richesses ».<sup>16</sup>

Après avoir traité des différentes zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou, on pourrait dire que les capacités industrielles de celle-ci sont aujourd'hui soumises à de fortes contraintes malgré sa place stratégique et son potentiel démographique.

En effet, un déséquilibre confirmé apparaît dans la répartition des zones d'activités et beaucoup de communes qui n'en bénéficient pas ; aujourd'hui, la wilaya n'a à son compte que 16 zones d'activités, un chiffre faible même trop

---

<sup>16</sup>Clerc Philip « Intelligence territoriale et développement régional par l'entreprise », publication de l'association d'études et de la recherche pour le développement, 1ère édition l'harmattan 2011.

## Chapitre 02 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou

---

faible vu le nombre de communes que possèdent cette dernière(67), il reste à noter que la majorité de ces zones sont non viabilisées ou à réhabiliter.

Ce déséquilibre reviendrait d'après la direction de l'industrie et des mines au fait que certaines zones ont connu un détournement de leur vocation initiale car les riverains ont construit sur ces lots des habitations, mais aussi le fait que beaucoup de contrats ont été résiliés à cause de la mauvaise viabilisation des zones ou la non convenance du terrain à l'exercice d'une activité et l'opposition des riverains .

Nous allons dans le chapitre suivant traiter d'un échantillon de zones d'activités pour une analyse approfondie de leur fonctionnement et leurs impacts sur le territoire de leur implantation.

**Chapitre 03 : Analyse des résultats d'un échantillon des  
zones d'activités**

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

### Introduction

Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont restées jusqu'à récemment encore, sans aucune viabilisation, ce qui a dissuadé bon nombre d'investisseurs de s'y installer vu l'absence de commodités pour leurs activités. Pourtant la wilaya dispose d'un foncier industriel non négligeable qui peut être mis à profit pour encourager l'industrie locale. En effet, un tissu industriel évalué à 877ha répartis sur 17 zones dont 01 zone industrielle. Ce n'est qu'en 2004 que l'Etat a décidé de prendre les choses en main ; 05 zones ont été inscrites dans le cadre de leur réhabilitation pour un montant de 339 millions de dinars, venant ainsi renforcer la gestion des zones d'activités suivant l'ordonnance n°08 du 1<sup>er</sup> septembre 2008 fixant les modalités et conditions des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement, avec le décret exécutif n° 09/152 de 2009 qui interdit la cession des biens laissant ainsi place à la concession<sup>1</sup>.

L'objectif du présent chapitre est d'établir un état des lieux actuels des zones d'activités de Tizi-Ouzou. Pour cela nous avons choisi de prendre un échantillon composé de six zones d'activités ; dans un premier lieu, il s'agira d'expliquer le choix des zones retenues ainsi que le déroulement de l'enquête de terrain ; dans un second temps, on tentera d'analyser les différents résultats

---

<sup>1</sup>La direction des domaines publics de la wilaya de Tizi-Ouzou, octobre 2017.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

obtenus au cours de cette même enquête ; enfin, dans un troisième point, il sera question de discuter de la validité des hypothèses émises au départ.

### **Section 01 : Le choix des zones d'activités retenues**

L'ensemble des éléments abordés précédemment nous amène à présent à poser les bases d'une méthodologie afin de répondre et de traiter notre problématique et vérifier nos hypothèses ; nous avons choisi de mener une étude sur six(06) zones d'activités réparties sur le territoire de la wilaya.

Ces zones sont : Boghni, Draâ-El-Mizan, Tizi-Gheniff, Draâ-Ben-Khedda, Fréha et Tala-Athmane.

L'information fiable et récente ne peut être obtenue que par le biais d'enquête sur le terrain, cela par l'organisation d'une série d'entretiens avec les responsables des entreprises implantées dans ces zones.

Pour les compléments d'informations, nous avons effectué plusieurs déplacements :

- À la SOGI et l'AF qui sont les organismes gestionnaires de ces zones.
- A la direction de l'industrie et des mines de la wilaya.
- A la direction de la PME/PMI de la wilaya ;
- La direction des domaines publics de la wilaya.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

### **Les trois étapes sur lesquelles reposent cette partie du travail :**

- Une étude des documents existants.
- Une analyse du terrain avec les cartes des zones.
- Des entretiens avec les acteurs clés de ces zones.

### **1-1) les raisons du choix de l'échantillon de zones d'étudiées :**

-La proximité de nos lieux d'habitation, ce qui nous permet un gain du temps pour nos déplacements.

-Difficulté de recenser l'ensemble des zones de la wilaya à cause de leur éloignement les unes des autres.

-Des zones présentant des situations différentes en matière de viabilisation et d'attraction.

### **1-2) la méthodologie de l'enquête :**

#### **La date des déplacements sur les zones d'activités**

- Draâ-Ben-Khedda : 10, 11 et 12/10/2017
- Boghni : 18 et 19/10/17
- Fréha : 23/10/17
- Draâ-El-Mizan : 24/10/17
- Tizi-Gheniff : 29 /10/17
- Tala-Athmane : 30 et 31/10/17.

### **1-3) Les difficultés rencontrées au cours de l'enquête**

Les principales difficultés auxquelles nous nous sommes heurtés durant cette enquête sont en premier lieu : la non-disponibilité de certains responsables d'entreprises mais aussi le refus de certains d'autres à répondre à nos questions ; la confusion des informations recueillies auprès de différents organismes de la wilaya en l'occurrence l'Agence Foncière et la Société de Gestion Immobilière(SOGI) sans oublier le fait que certaines de ces zones sont très étendues d'où la difficulté de nos déplacements au sein de ces dernières notamment la zone de DBK et Tala-Athmane.

### **Outils utilisés pour la réalisation de l'enquête**

- Une copie des plans des zones étudiées.
- Les fiches techniques de chaque zone.
- Un carnet pour la prise de note.
- Un appareil photo numérique.

### **Les principaux thèmes abordés lors des entretiens**

La réalisation des entretiens avec les différents acteurs concernés par la zone d'activité s'est faite avec une série de questions, cela a permis une synthèse du ressenti des acteurs par rapport à la zone.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- L'impact de la zone sur l'environnement (son image, la qualité des services disponibles, l'entretien des espaces verts, le dialogue avec les autres entreprises, la gestion des déchets des entreprises).
- Le secteur d'activité des entreprises et le nombre d'employés (appropriation des locaux, projets d'avenir, difficultés rencontrées).
- Le fonctionnement de la zone d'activités (informations sur le gestionnaire de la zone et les actions menées sur cette dernière).
- L'image générale (importance, implication et satisfaction de l'image de la zone).
- La sécurité : le niveau de sécurité dans la zone.
- Les services (entretien des espaces verts, gardiennage, poste, restauration, salle de réunions, transport des employés...).
- Les différents réseaux de la zone.

Ainsi, pour appuyer, confirmer ou infirmer ce qui a été affirmé précédemment, cette enquête s'avère primordiale.

Dans la section suivante, on essaiera d'analyser justement les résultats de cette enquête.

### Section 2 : Analyse des résultats de l'enquête

La présente section a pour objet de mettre en perspective les résultats d'une investigation menée durant près de trois(3) mois ; cette analyse permet notamment de faire parler ces données en vue de valider ou d'infirmer les hypothèses de travail ; pour ce faire, nous allons essayer de dresser un compte rendu des résultats obtenus pour chacune des zones d'activités étudiées à savoir : Boghni, DEM, Tizi- Gheniff, DBK, Fréha et Tala-Athmane.

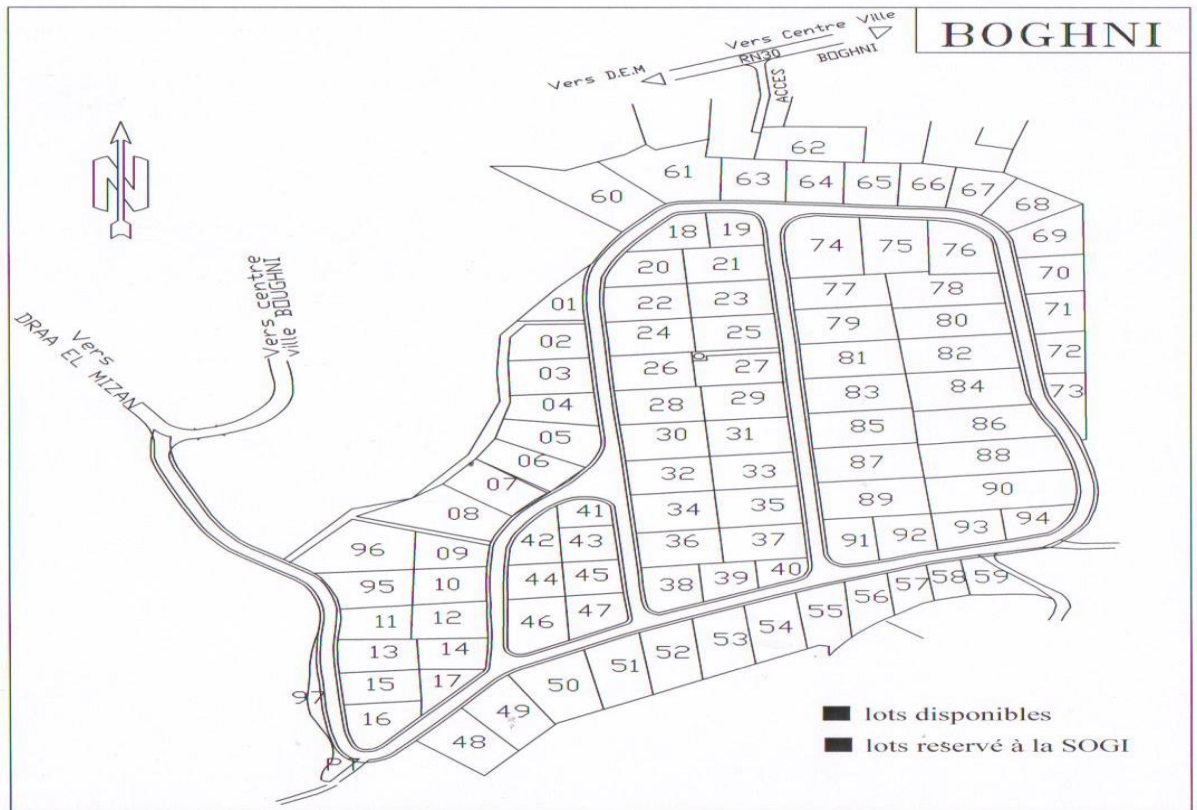
**2-1) La zone d'activité de Boghni :** Cette dernière est située à proximité de la route nationale n°30 ; elle est ainsi facilement accessible pour les entreprises implantées ; elle est aussi située en périphérie de la zone urbaine, ce qui lui évite les denses trafics du centre-ville, constamment embouteillé.

#### La fiche d'identité de la zone

La zone de Boghni bénéficie d'une position géographique plutôt favorable au commerce et aux échanges, une zone s'étendant sur une superficie de 11 Ha. Elle est facilement accessible en voiture en raison de sa proximité de l'infrastructure routière principale (RN30). Comme elle comprend une typologie d'activités mixte mais qui reste non clôturée ; une zone gérée par la SOGI.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

-Carte n° 01 : la carte spatiale de la zone d'activités de Boghni.



Source : SOGI, 2017

### Qualités spatiales

- ❖ La superficie de la zone d'activités de Boghni est de 11ha.
- ❖ Cette zone est divisée en une multitude de parcelles de terrain dont 94 lots.
- ❖ Elle présente près de 30 terrains nus et 17 non exploités totalisant une superficie de 65977m<sup>2</sup> inexploité, soit 60% de la superficie totale ; cela dure depuis les années 1987-2000.
- ❖ La zone est à proximité de la RN30 (Draâ-El-Mizan, Ouadhias, Beni-Yenni).

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- ❖ Non prise en compte de l'image de la zone, ni par la SOGI ni par l'APC, les entrepreneurs ou les pouvoirs publics.

### **Aspect environnemental**

- ❖ Les déchets sont éliminés en dehors de la zone par les entreprises elles-mêmes ;
- ❖ L'absence d'espaces verts aménagés dans la zone ;
- ❖ Les plaques de signalisation sont inexistantes ;
- ❖ Le réseau de voirie est complètement dégradé.
- ❖ Non existence de parking, ni de prestations pour les investisseurs.
- ❖ Le nettoyage quotidien des espaces publics est fait par un agent d'entretien.
- ❖ Effet vitrine peu convaincant.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Photos n°01 : image illustrative de l'état de la voirie de la zone.



Source : enquête de terrain, 18/10/2017

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

### Les principales activités implantées dans la zone pour l'année 2017 :

Tableau n°6 : les activités implantées dans la zone.

<b>Branche d'activités</b>	<b>Nombre d'unités</b>	<b>Nombre d'emplois</b>
Agro-alimentaire	02	13
Métallurgie, mécanique	03	212
Emballage agricole	01	20
Textile, habillement	01	02
Chimie, plastique	01	03
Papier, impression	01	03
<b>Total</b>	<b>09</b>	<b>253</b>

Source : enquête de terrain, Boghni, 2017.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Il faut dire que la zone de Boghni présente un taux d'inactivité<sup>2</sup>de 65% avec seulement à peine une dizaine d'entreprises en activité, dont la dominance est le secteur de la métallurgie avec 03 unités employant 212 personnes, suivi de l'agro-alimentaire offrant 13 emplois, puis l'entreprise d'emballage avec à la clef 20 postes de travail, alors que la branche dite « Textile, habillement » qui devrait offrir le plus d'emplois n'offre que deux (02) postes de travail.

**Développement de la zone :** Ce qui caractérise la zone d'activités de Boghni est la création en 2012 d'une association des investisseurs dans la zone pour défendre ce qui revient de droit à ces derniers et dont l'objectif principal est de rendre la zone vivable et améliorer les conditions de travail de ses occupants.

- ❖ Par rapport à l'activité de la zone en matière de dimension et fonctionnalités, elle dispose de terrains de grande, petite et moyenne tailles.
- ❖ Les principales contraintes soulevées par les investisseurs est la situation déplorable du réseau de voirie, mais aussi du réseau AEP, sans oublier le fait que les pouvoirs publics et surtout le gestionnaire de la zone restent muets face à cette situation.

---

<sup>2</sup>Société de Gestion Immobilière, 2017.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- Services aux entreprises

-Gardiennage : la SOGI dispose d'un (1) agent de sécurité que les entreprises considèrent comme insignifiant pour toute la zone ; c'est pourquoi les investisseurs disposent de leurs propres moyens de sécurité.

-Nettoyage : le nettoyage des espaces publics de la zone est fait quotidiennement par un agent d'entretien.

Reste à noter en guise de conclusion, que la zone d'activités de Boghni est l'une des plus anciennes à avoir été créée dans la wilaya (1987), mais qui n'a pas connu un grand essor, pourtant les pouvoirs publics ont pris soin de sa viabilisation pour créer les conditions d'investissement, mais sans connaître une évolution au vu du nombre de bénéficiaires de lots qui ont d'après l'organisme gestionnaire (SOGI) failli à leurs obligations à savoir, respecter le cahier des charges portant sur la création d'entreprise et des postes d'emplois, au demeurant mis à part quelques entreprises à l'exemple de Métal-soud ou encore Habib-gum qui ont pu se frayer un chemin pour investir et en même temps créer des postes d'emplois, la situation des autres entreprises n'est pas reluisante, l'on constate quelques hangars et bâtisses, mais sans présence d'activités.

### Suggestions

Face à cette situation, les pouvoirs publics ainsi que l'organisme gestionnaire de la zone doivent mettre en place certaines directives afin d'attirer les investisseurs et non pas les faire fuir ; pour ce faire et après discussion avec les chefs d'entreprise, il est recommandé aux pouvoirs publics de :

- Travailler en collaboration avec l'association des investisseurs.
- Intervenir dans les meilleurs délais pour régler la situation déplorable du réseau de la voirie.
- Raccorder la zone au réseau d'eau potable.
- Délimiter la zone d'activités par une clôture.
- Renforcer la zone en matière de sécurité.
- Répondre présent pour ce qui est de la SOGI.

### **2-2 : La zone d'activités de Tizi-Gheniff et celle de Draa-El-**

**Mizan :** Ce sont les deux plus anciennes zones à avoir été créées (1985-1983), mais malheureusement, elles sont les plus abandonnées ou délaissées sans aucune viabilisation malgré leur positionnement stratégique à proximité d'une infrastructure routière reliant Draa-el-Mizan, Tizi-Gheniff et Boumerdes.

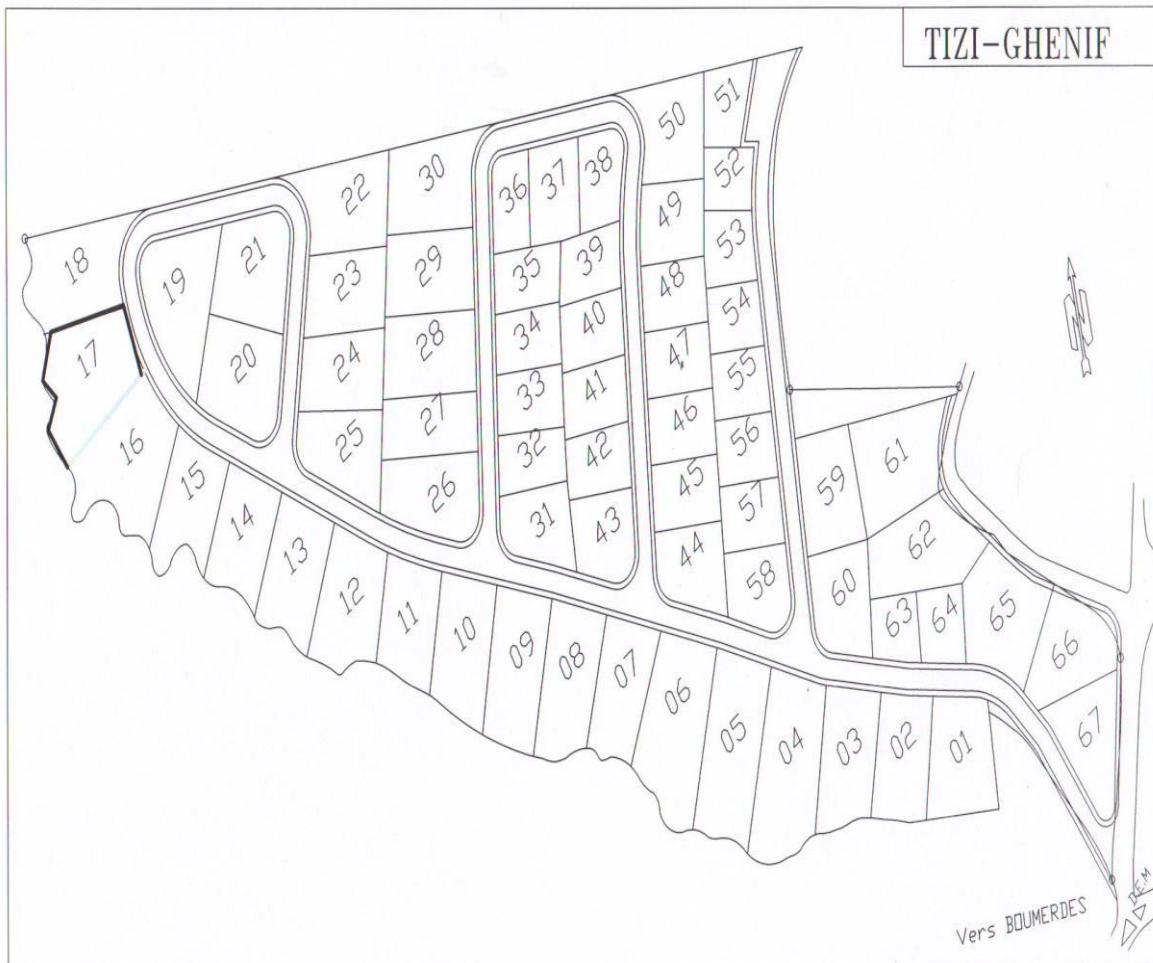
#### **Description de ces zones**

- ❖ **La zone de Tizi-Gheniff :** En matière du foncier, cette dite zone a à son actif une superficie de 07 hectares répartis en diverses parcelles, toutes différentes concernant leurs dimensions (tailles) ; en effet, il existe au sein de cette dernière des parcelles de grande, moyenne et petite tailles totalisant 67 lots dont 26 lots disponibles à ce jour ; on notera aussi que 98% de ces parcelles sont des terrains nus non exploités faute de viabilisation de la zone. Une zone transformée en décharge publique.
- ❖ **La zone de Draa-El-Mizan :** En plus de la non-viabilisation de cette zone, son permis de lotir n'est pas publié, ce qui a empêché l'implantation des entreprises dans la zone d'une part et, qui a bloqué d'autre part, l'affectation des lots aux investisseurs ; c'est une zone disposant pourtant d'une superficie de 06 hectares répartis en 35

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

Parcelles de terrains dont la grande majorité ne sont pas encore affectées.

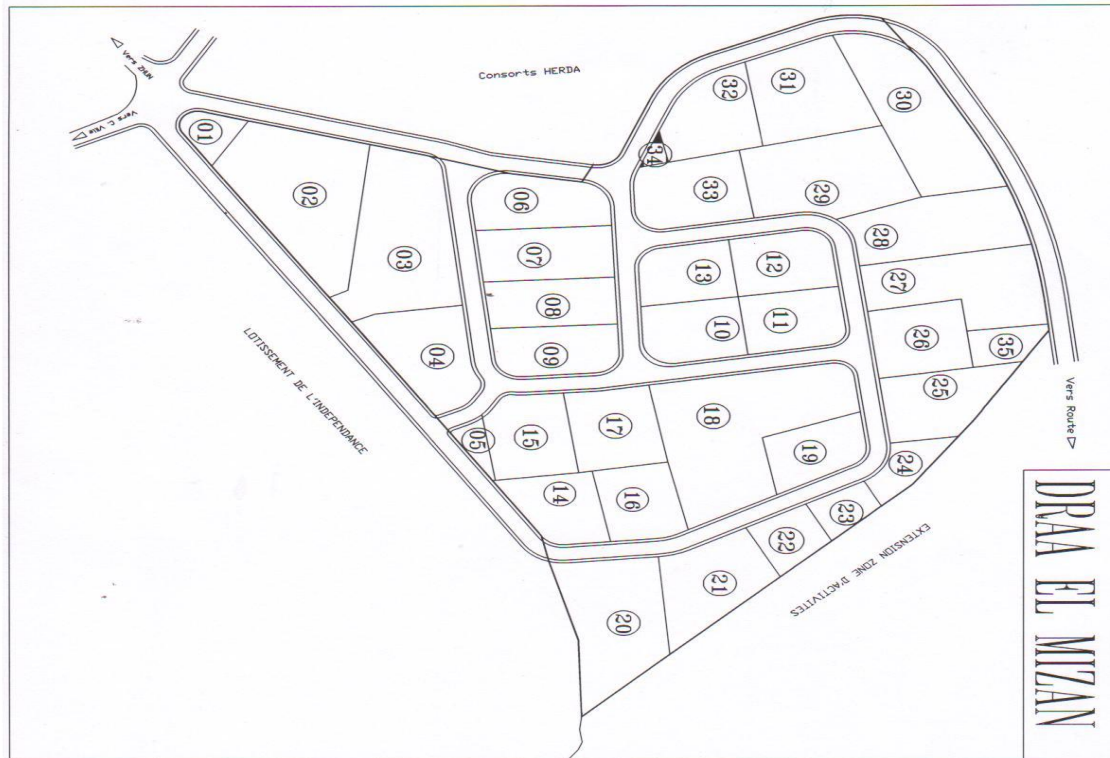
Carte n°2 : la zone d'activités de Tizi-Gheniff



Source : la SOGI2017

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

Carte n°3 : La zone de Draâ-El-Mizan



Source : la SOGI, 2017

### La situation générale de ces deux zones

Les zones d'activités de Draâ-El-Mizan et de Tizi-Gheniff n'ont connu à ce jour et ce depuis leur création, aucun essor ;elles sont vieillissantes et nullement entretenues ; ces zones sont dans un état d'abandon quasi-total ;elles ont été transformées en immenses décharges sauvages, notamment la zone d'activités de Tizi-Gheniff où des tonnes d'ordures ménagères et autres gravats sont laissés sur les bords de route attirant chats, chiens errants et autres animaux ; on notera aussi la présence de chaussées défoncées, ce qui provoque la stagnation des eaux pluviales à certains endroits, ce qui rend les déplacements dans ces zones, même pour les piétons, très pénibles et malaisés ( difficile d'accès).

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Force est de constater aussi, l'image répulsive que ces zones ont engendré sur l'environnement visuel de leurs communes et des bords de routes, sachant que la situation déplorable qui prévaut au sein de ces zones est connue de tous en l'occurrence les services concernés des communes et de l'organisme gestionnaire de la zone qui nous a d'ailleurs dissuadées de nous y rendre, pourtant nul ne semble guère s'inquiéter de cette situation ; c'est l'une des raisons qui ont poussé les investisseurs à délocaliser leurs entreprises et décourager d'autres à ne pas s'y risquer.

L'insécurité et l'absence totale des conditions de travail sont autant des raisons qui ont fait de ces zones des décharges sauvages, causant ainsi une ampleur environnementale conséquente.

Pour ce qui est du tissu économique de ces zones, et d'après leur situation, mis à part un abattoir dans la zone de Tizi-Gheniff qui emploie pas moins d'une quinzaine de personnes, on signalera l'absence d'aucune autre activité dans cette dernière ; pour ce qui est de Draâ-El-Mizan, à part une ou deux entreprises dans la production de boissons non-alcoolisées qui sont contraintes d'utiliser les moyens du bord pour leur fonctionnement.

Et pourtant d'après une étude menée par la SOGI, si ces zones venaient à fonctionner normalement comme doit l'être toute zone d'activités, 643 emplois seraient créés au minimum vu leurs capacités foncières et générer d'importants revenus fiscaux pour les communes.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

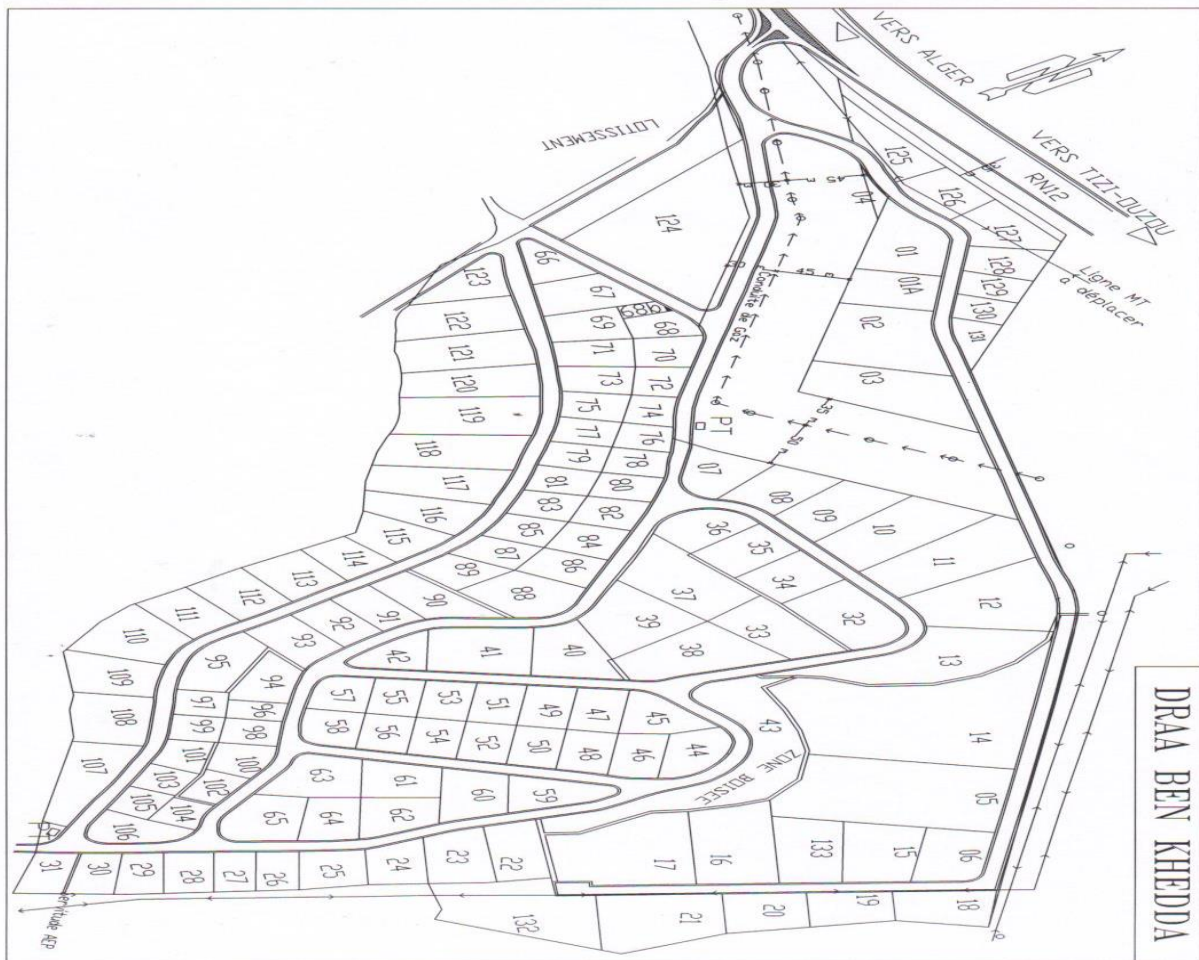
Photos n°2 : état des zones de Draâ-El-Mizan et Tizi-Gheniff



Source : enquête de terrain du 29/10/2017

### 2-3) La zone d'activités de Draâ-Ben-Khedda

Carte n°4 : la zone d'activités de DBK



Source : SOGI, 2017

La zone d'activités de DBK bénéficie d'une localisation particulièrement favorable puisqu'elle se situe à proximité immédiate de la route nationale n° 12 (Alger \_ Tizi-Ouzou\_ Bejaïa) ; elle est ainsi facilement accessible depuis les secteurs alentours ; cela constitue un atout fondamental pour sa viabilité, sa pérennité et son rayonnement.

Sa localisation en périphérie de la zone urbaine lui permet également de s'inscrire en marge des trafics du centre-ville, celui-ci sera ainsi préservé de la

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

circulation des poids-lourds liés à son fonctionnement et traditionnellement génératrice de pollution.

Cette zone bénéficie aussi de plusieurs entreprises déjà solidement implantées qui témoignent de l'attractivité du secteur en matière de développement économique lui conférant une image clairement identifiable tel est le cas de l'imprimerie YAKER Amar reconnue au niveau national.

### **Description de la zone**

La zone d'activité de DBK jouit d'une bonne situation géographique favorable aux échanges (liaison avec les secteurs d'activités) et qui bénéficie d'une superficie intéressante (31ha), son relief est peu accidenté mais beaucoup de travaux à réaliser ; la majorité des terrains de la zone sont encore à ce jour non exploités (42 terrains nus et 54 non exploités) soit 22 hectares sur 31 non exploités. Le litige de la partie sud de la zone est récemment résolu par (problème des doubles affectations) dont elle a fait objet depuis plusieurs années, ce qui a bloqué plusieurs investisseurs pour la réalisation de leurs projets ;<sup>3</sup> c'est une zone vaste, ce qui permet des choix très ouverts quant aux activités exercées. Elle est facilement accessible, en voiture essentiellement grâce à la proximité d'une grande infrastructure routière (autoroute).

---

<sup>3</sup>Manuel des procédures de gestion (SOGI Tizi-Ouzou)  
Enquête de terrain, octobre 2017, DBK

### **Aspects fonciers**

La superficie de la zone est de l'ordre de 31 hectares, cette zone, à moitié agricole, est exploitée depuis plusieurs années ; elle est divisée en plusieurs parcelles (lots) dont 110 propriétaires (96 dans le cadre de la cession et 12 dans le cadre de la concession) ; elle présente près de 42 terrains nus et 54 non exploités, soient 80% de la superficie totale est non exploitée depuis 1995-2003 ; il sera donc nécessaire d'acquérir ou de récupérer les terrains cédés auparavant et ceci par plusieurs procédures (soit des mises en demeure aux propriétaires, soit par voie de justice)

### **Eaux souterraines**

L'organisme gestionnaire de la zone (SOGI) a réalisé au sein de cette dernière un forage (eau industrielle) qui alimente les entreprises implantées dans la zone.

### **Aspect environnemental**

Les différentes entreprises qu'abrite la zone se débarrassent de leurs déchets au voisinage de cette dernière.

Cela dit, on notera l'absence d'espace vert aménagé dans l'enceinte de la zone ; un réseau de voirie en complète dégradation ; le déplacement à l'intérieur de la zone peut être qualifié de « pas facile » ni pour les piétons ou cyclistes ni pour les automobilistes, avec l'inexistence d'un parking.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

L'effet vitrine (image pour la ville ou la région) est inexistant, absence d'espace vert pour liaisonner les différentes parcelles ni de plaques de signalisation.

**Les principales activités implantées dans la zone si tous les investisseurs venaient à lancer leurs projets :**

Tableau n°7 : Nombre des futurs projets de la zone d'activités de DBK .

<b>Branches d'activités</b>	<b>Nombre d'unités</b>
Agro-alimentaire	27
Chimie, plastique, santé	13
Construction, bâtiment, bois, habitat	11
Matériels électrique, électronique, optique	01
Métallurgie, mécanique et sous-traitance	14
Négoce, grande distribution détaillants	02
Papier, impression, édition	08
Textile, habillement, cuir, horlogerie, bijouterie	06
Autres	03
<b>Total</b>	<b>85</b>

Source : la SOGI

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Une étude menée par la SOGI montre que le taux d'inactivité dans la zone est de 74%, 3566 emplois peuvent être créés si la totalité des investisseurs venaient à lancer leurs projets.

Il est à noter que l'activité dominante est l'agro-alimentaire avec 27 unités, la métallurgie mécanique et sous traitance totalisent 14 unités. Lors de notre enquête, nous avons eu des difficultés quant au recensement des emplois créés dans la zone.

### **Développement de la zone**

En matière de dimensions et fonctionnalités de la zone (par rapport à l'activité), la zone dispose de terrains de petites, moyennes et grandes tailles.

La zone offre des avantages fonciers et fiscaux à la commune de DBK.

Les entreprises cherchent et réclament au sein de la zone, les services de sécurité, les services communs ainsi que des commodités dans le but de retenir les investisseurs et d'en accueillir ou donner la volonté à d'autres et répondre à leurs exigences.

Aucun point de la zone n'est favorisé pour motiver la performance et l'attractivité de la zone

- Services aux entreprises

-Gardiennage : la SOGI emploie 4 agents de sécurité, jugé insuffisant par les entreprises de la zone ; c'est pourquoi chaque investisseur dispose de ses propres moyens de sécurité.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- Nettoyage : le nettoyage d'espaces communs de la zone est fait quotidiennement par une équipe spécialisée.
- Aucun dispositif n'est mis en œuvre pour rassembler les investisseurs de la zone telle qu'une salle de réunion.

Reste à noter qu'aucune animation n'est présente dans la zone, ceci expliquerait l'absence d'interdépendance économique entre les entreprises.

Pour ce qui est des réseaux de la zone : ni voirie conforme, ni existence d'un restaurant pour les employés de la zone ; cela dit les réseaux AEP, électricité, assainissement et éclairage public sont tout à fait en état de marche mais à surveiller et entretenir.

En guise de conclusion, la zone d'activité de DBK offre un potentiel foncier important et des avantages aux investisseurs ; mais son taux d'inactivité reste à (74%) malgré l'occupation totale de son foncier prouve le laisser faire des pouvoirs publics notamment l'organisme gestionnaire qui est censé pratiquer une politique de gestion durable de la zone à travers la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions pour améliorer la gestion, services et animations.

### **Suggestions/propositions**

- Appréhension des besoins des usagers (entreprises, employés).
- Répondre aux besoins des entreprises implantées.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

- Diminuer les impacts sur l'environnement, améliorer l'image de la zone pour maintenir les entreprises implantées.
- Organiser des réunions d'information.
- Entretenir la zone d'activités avec un suivi et une amélioration de la qualité.
- Respecter la réglementation concernant ses activités, appuyer la mise en œuvre des services : identification des besoins, promotion et suivi.
- Travailler collectivement sur différents sujets: entreprises, employés, représentants du personnel, partenaires...

Photos n°3 : images de la zone d'activités de DBK.



Source : enquête de terrain, octobre 2017.



### **Description de la zone**

La zone de Fréha est une zone d'activités mixte bénéficiant d'une position géographique favorable aux entreprises qui y sont implantées, elle s'étend sur une superficie de 10 Ha avec un relief très avantageux aux investisseurs vu son état et la plupart des terrains de la zone sont encore non exploités, on notera une dizaine de terrains nus, une dizaine de terrains non exploités et 06 occupés illicitement. On constate que la zone est non clôturée mais facilement accessible en voiture en raison de sa proximité de l'infrastructure routière et le déplacement à l'intérieur de la zone est plutôt facile pour les véhicules, les cyclistes et les piétons.

### **Aspects fonciers**

La zone d'activités de Fréha bénéficie d'une superficie de 10ha, elle présente 31 projets localisés dont 5 en activités, 08 en cours de réalisation et 18 non lancés ; elle compte près d'une vingtaine de terrains non exploités si ce n'est plus soit près de 80% de la superficie totale non exploitée.

Lancement de procédure de récupération de terrains non exploités par les investisseurs à travers l'envoi de mise en demeure aux concernés, nous a-t-on appris par la direction de l'industrie et des mines.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

### Aspect environnemental

Les déchets liés aux activités exercées dans la zone sont dégagés par les propres moyens des entreprises mais on remarquera l'absence d'espaces verts dans la zone ni plaques de signalisation cela dit sa propreté est admirable, elle est l'une des rares zones d'activités à s'intéresser à son image (effet vitrine). Il existe deux voies d'accès digne de ce nom (avec portails) dans la zone, les autres ouvertures sont non clôturées.

Photos n°4 : images illustratives de l'état de la voirie de la zone.



Source : enquête de terrain, octobre 2017

Une zone où l'on constate l'inexistence de parking et où le réseau d'assainissement reste à réaliser ainsi que celui d'électricité et de GAZ, son éclairage public est réalisé à 100% et le réseau AEP viabilisé mais non raccordé, la voirie dans la zone est réalisée à 100%.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

### Les principales activités implantées dans la zone d'activités de Fréha :

Tableau n°8 : les principales branches d'activités de la zone de Fréha.

Branche d'activités	Nombre d'unités	Nombre d'emplois
Agro-Alimentaire	01	03
Chimie, plastique, santé	01	07
Construction, bâtiment, bois, habitat carrelage	03	156
Entrepôt frigorifique	01	30
<b>Total</b>	<b>06</b>	<b>196</b>

Source : enquête de terrain, Freha 2017.

L'activité dominante est la « construction, bâtiment, carrelage » avec 03 unités réunissant 156 emplois suivie de l' « entrepôt frigorifique » avec 30 emplois ; notons que le taux d'inactivité de la zone est de 75%.

#### Développement de la zone

- La zone dispose des conditions favorables pour tous types d'activités, notamment en matière de dimensions et fonctionnalités des parcelles et

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

donc très avantageuse concernant son foncier presque qualifié de « neuf ».

- En matière de services aux entreprises :

- Gardiennage : la zone n'a à son compte qu'un agent de sécurité.

- Nettoyage : le nettoyage des espaces de la zone est fait par un agent d'entretien quotidiennement

- Aucune relation n'est à relever pour ce qui est des liens entre entreprises.

- Une zone petite, maitrisable, à voirie neuve avec si peu d'investisseurs et aucune animation ne s'est manifestée.

Pour conclure, la zone d'activités de Fréha a besoin d'une gestion qui est aujourd'hui, d'après ses investisseurs, son principal handicap ; cela dépend de la mise en œuvre des services aux entreprises et employés afin de faciliter leur fonctionnement et améliorer la qualité et les conditions de travail des usagers ; cela pourra créer des liens entre les différents acteurs impliqués dans sa gestion et agir collectivement pour l'attractivité de la zone.

### **Suggestions/ propositions**

- Le raccordement au réseau d'AEP ;
- Renforcement de la zone en matière de sécurité ;

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- Mettre à disposition des investisseurs un réseau de télécommunication.
- Etre à l'écoute pour ce qui est des doléances des investisseurs.
- Présence permanente d'un agent de la SOGI (un chargé de zone).
- Programmer des réunions coordonnés entre investisseurs et gestionnaires de la zone pour faire le point sur la situation de la zone afin de maintenir ce qui est déjà existant et prévenir des projets à réaliser.

Photo n°5 : image illustrative d'un terrain nu de la zone d'activités de Freha.



Source : enquête de terrain, octobre 2017.

### 2-5 : La zone d'activités de Tala-Athmane

Carte n°6 : le plan de la zone d'activités de Tala-Athmane



Source : SOGI, 2017

La zone de Tala Athmane est située à 10 km à l'est du chef-lieu de la commune de Tizi-Ouzou ; elle est très facilement accessible et présente beaucoup d'atouts en matière d'investissement.

- **Description de la zone**

La zone d'activités de Tala Athmane dispose d'une superficie de 65 hectares, jugée très intéressante et l'une des plus importantes de la wilaya, elle a à son actif 161 parcelles de terrains ; une zone qui est très vaste, ce qui permet des choix très ouverts quant aux activités exercées, elle est aussi facilement accessible, en voiture ou aux piétons grâce à la proximité d'une infra structure routière.

- **Aspects fonciers**

La superficie de la zone est de 65 ha. Une zone divisée en une multitude de parcelles (lots) dont 138 lots cédés et 23 encore disponibles où beaucoup de terrains sont nus ; c'est pourquoi une procédure de récupération de terrains a été lancée et 22 parcelles récupérées jusqu'ici. On notera que c'est une zone non clôturée.

- **Aspect environnemental**

On notera dans un premier temps l'absence totale d'espaces verts. La voirie de la zone a été réalisée à 100%, ce qui facilite le transport des marchandises des entreprises qui s'y sont installées et l'une des plus grandes difficultés soulevée dans cette zone est l'accueil tous les vendredis des marchands de fruits et légumes, les vendeurs de bétail, de pièces détachées et de voitures laissant ainsi les lieux dans un état lamentable.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Pas de plaques de signalisations dans la zone et absence d'un parking ni prise en charge de l'image de la zone.

- **Développement de la zone**

La zone dispose d'un des plus importants fonciers dans la wilaya ; elle zone pourrait procurer d'importants avantages fonciers et fiscaux pour la commune si elle venait à fonctionner totalement. La sécurité dans la zone était inexistante avant l'installation de la gendarmerie à proximité, depuis les problèmes d'insécurité ont diminué mais il y a un manque considérable d'agents d'entretien dans la zone, ce qui explique l'état lamentable de la partie sud de la zone où nous avons constaté des chaussées dégradées mais aussi des endroits transformés en décharges.

Aucun dispositif dans la zone n'est mis en œuvre pour rassembler les investisseurs et pour ce qui est des réseaux de la zone : La voirie, l'assainissement et l'AEP ont été réalisés en totalité, ce qui lui procure un important avantage et atout et favorise l'attractivité des investisseurs ; cela dit, le réseau d'électricité et d'éclairage public fait encore défaut dans l'enceinte de la zone ; il est à noter qu'aucune relation n'est à soulever entre les entreprises.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

- **Les principales activités implantées dans la zone :**

Tableau n°9 : les activités que comprend la zone.

Branche d'activités	Nombre d'unités	Nombre d'emplois
Agro-alimentaire	04	182
Métallurgie- mécanique	01	95
Matériels électroniques	01	32
Construction bâtiment	01	74
Transformation plastique	01	100
autres	01	03
<b>total</b>	<b>09</b>	<b>486</b>

Source : enquête de terrain du 31/10/17.

Il est vrai que la zone a créé 486 emplois, mais reconnaissant que sur 65 ha seules 09 unités sont en activité, un nombre très faible par rapport à ses potentialités ; il est donc aisé de remarquer et de parler de ces faux investisseurs qui s'adonnent à une branche de construction qui reste pendant des lustres inachevée pour des activités insignifiantes ; des investisseurs qui ont donc acquis des parcelles de terrains censés créer des centaines d'emplois et qui se sont contentés de la réalisation par exemple, d'une unité de tournage employant pas plus d'une dizaine d'emplois, ou des hangars laissés tout simplement à l'abandon.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Enfin, force est de constater que la zone d'activités de Tala-Athmane n'a pas connu le saut qualitatif attendu par rapport à son foncier vaste et avantageux pour tous types d'activités.

### **Suggestions/propositions**

-La création d'une association d'entreprises ou d'investisseurs est primordiale pour le bon fonctionnement de la zone.

-Dans le cadre de sa mission, le gestionnaire peut proposer un certain nombre de services aux usagers, exemple : location de salles de réunions où se rencontre les investisseurs et les autres partenaires économiques, sociaux et administratifs.

-Création d'une société de gardiennage dans la zone pour donner le sentiment de sécurité aux entreprises.

-Limiter les impacts sur l'environnement.

-Implication forte du gestionnaire(SOGI) car son absence sur le terrain est très fortement décrié par les investisseurs.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

Photos n°6 : images illustratives de l'état de la zone d'activités de Tala-Athmane.



Source : enquête de terrain du 30/10/17, Tala-Athmane.

### **Conclusion de la section 2**

La plupart des zones d'activités que nous venons d'aborder sont vieillissantes et peu ou pas entretenues, la voirie et les réseaux ne sont plus adaptés aux demandes exprimées par les entreprises en termes d'accessibilité, de commodités de déplacement, de sécurité et de cadre de travail, la signalisation est inexistante. De plus, la SOGI, les APC et les acteurs économiques sont insouciants de l'environnement.

On essaiera dans la section suivante, de discuter des différentes hypothèses que nous avons émises au départ.

### **Section 3 : Validité des hypothèses**

Les zones d'activités sont censées créer de l'emploi, de la richesse, encourager l'investissement mais aussi densifier les activités économiques et industrielles locales ; ces zones jouent théoriquement un rôle socio-économique important en contribuant à la croissance économique et sociale. A présent, les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou répondent-elles à leurs prérogatives territoriales, économiques et environnementales ? À travers cette question, nous allons essayer, dans la présente section, de confirmer ou d'infirmer nos hypothèses de travail.

**3-1) Les zones d'activités est un instrument d'aménagement et de mise en valeur des territoires** : 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.

Dans ce contexte, les zones d'activités que nous avons pris pour étude sont loin de ce qui devrait être attendu d'une zone d'activités, par conséquent, cette hypothèse est invalide et le nombre d'entreprises implantées prouve son invalidité car seule 39 unités de production sont en activité parmi les 223 unités, pour un total de six zones d'activités ; un nombre d'entreprises en activités clairement inférieur au nombre d'entreprises inactives, cela reviendrait, d'après les investisseurs au manque flagrant de commodités dans ces zones mais aussi à l'état déplorable qui prévaut au sein de ces dernières sans oublier l'offre foncière qui n'est parfois pas adaptée aux exigences et besoins des entreprises et dégradation de la qualité de ces zones au fil du temps, mais aussi la non-prise en compte des demandes grandissant de la prise en compte des besoins des usagers considérés comme de nouvelles exigences qualitatives en terme d'amélioration de la qualité de vie dans la zone puisque la plupart de ces zones sont

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

vieillissantes et donnant une image de dégradation de l'environnement visuel des entrées des villes et des bords de routes.

**3-2) Une bonne gouvernance des zones d'activités peut mener au développement local :** La bonne gouvernance de ces zones est une démarche qui cherche à favoriser un développement pérenne des territoires de leurs implantations ; il s'agit d'encourager la mise en place d'une gestion collective des services, des besoins et de l'emploi dans la zone ; précisant aussi que le principal objectif du développement territorial est de rendre les territoires attractifs et compétitifs par la valorisation des ressources territoriales grâce au rôle majeur des acteurs de ces territoires, en combinant des préoccupations économiques, sociales et environnementales.

A cet effet, cette hypothèse est infirmée pour les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou ; ceci reviendrait principalement à la mauvaise gestion de ces dernières ; cette mauvaise gestion s'est manifestée à travers plusieurs problèmes auxquels les investisseurs sont couramment confrontés, dont :

- Le peu d'entreprises enregistrées en activités dans ces zones.
- Les besoins non satisfaits (entreprises, salariés et usagers).
- L'image négative de ces zones (faible intégration paysagère).
- Les difficultés d'accès et de circulation dans ces zones.
- L'absence complète des services dans ces zones telles que la restauration.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- Les problèmes de sécurité des personnes et des biens.
- L'absence de lien entre les entreprises, les usagers et le gestionnaire de la zone (SOGI) mis à part la zone de Boghni qui dispose d'une association des investisseurs.
- Des impacts importants sur l'environnement dus au fonctionnement des zones.

Le gestionnaire de ces zones (SOGI) est par conséquent défaillant dans ses missions, ce qui fait que la gestion est donc aujourd'hui le principal handicap de leur développement. L'absence de gestionnaire ne favorise pas le suivi régulier et la création de liens entre les acteurs concernés par ces zones où on remarquera :

- La non organisation de réunions d'information, d'études et autres manifestations permettant d'accroître la culture des acteurs concernés par la zone.
- L'absence de coordination des actions des différents acteurs et partenaires impliqués dans la zone.
- L'absence d'entretien et le non suivi des zones d'activités.
- La non mise à jour des réseaux de ces zones.
- Aucun soutien ni animation ne permettent l'émergence d'une culture du collectif, ni accompagnement des entreprises durant la réalisation de leurs projets.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

- Absence de rencontres régulières avec les différents chefs d'entreprises, ni organisation de réunion de travail.
- Pas d'explication ni sensibilisation sur les enjeux d'une gestion durable plus respectueuse pour l'environnement.
- Aucune assurance quant à l'accueil des entreprises souhaitant s'implanter dans ces zones ni accompagnement des entreprises dans la conception de leur projet d'implantation au niveau architectural, paysager et environnemental.

**3-3) Les zones d'activités créent de la richesse et améliorent le cadre de vie de ses habitants :** Favoriser l'emploi et répondre aux besoins de la population locale sont les principaux enjeux de la création des zones d'activités ; pour que ces zones soient attractives et compétitives, elles doivent améliorer le niveau de vie de leurs usagers et leur procurer un haut niveau d'emploi, en ayant les capacités à accueillir des investissements productifs porteurs d'emplois.

Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont peu attractives avec peu de création d'emploi ; à travers les critères d'attractivité et de compétitivité, on pourra les classer comme suit :

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

Tableau n°10 : classement des zones d'activités

Zone d'activités	Nombre d'entreprises implantées en activité	Nombre d'emplois créés
Draa-Ben-Khedda 1ere zone	15	Plus de 500
Tala Athmane 2eme zone	10	486
Boghni 3eme zone	09	253
Freha 4eme zone	06	196
Draa-El-Mizan 5eme zone	02	10
Tizi-Gheniff 6eme zone	01	15
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>Plus de 1460</b>

Source : enquête de terrain, novembre 2017

Du tableau précédent, on remarque que la zone la plus attractive de la wilaya de Tizi-Ouzou est celle de Draâ-Ben-Khedda avec 15 unités de production en activité, créant ainsi plus de 500 emplois ; elle est suivie de la zone de Tala-Athmane avec 10 entreprises en activité et 486 emplois créés, vient en suite la zone de Boghni avec 9 unités et 253 emplois, suivie de Fréha

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

avec 6 unités et 196 emplois. Les zones de « Draâ-El-Mizan et Tizi-Gheniff » sont les moins attractives (pour ne pas dire pas attractives) de la wilaya. Par conséquent, avec seulement 1460 emplois pour un ensemble de six zones d'activités, cette hypothèse est infirmée.

**3-4) Les zones d'activités sont dans un état de délabrement lamentable :** Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou sont dans une situation alarmante. La plupart de ces dernières sont vieillissantes, peu ou pas entretenues, la voirie et les réseaux ne sont plus adaptés aux demandes exprimées par les entreprises, mais aussi en termes d'accessibilité, de commodités de déplacement pour le personnel, de sécurité et de cadre de travail, ni de respect de l'environnement. Par conséquent, la dégradation de l'environnement visuel des entrées des villes et des bords de routes et la dégradation des conditions de travail ressentie par les entreprises avec comme risque de les voir péricliter (par manque de commodités) ou partir pour s'implanter dans d'autres zones d'activités plus accueillantes. Cette hypothèse est donc confirmée.

En effet, des zones laissées à la traîne faute de moyens, des zones livrées sans qu'elles soient opérationnelles, des routes défoncées et impraticables, des égouts à ciel ouvert sont déversés dans plusieurs endroits de ces zones surtout pour ce qui est des zones de Draâ-El-Mizan, Tizi-Gheniff et Tala-Athmane.

## Chapitre 03 : Analyse d'un échantillon de zones d'activités

---

Aujourd'hui, force est de constater que le minimum requis dans ces zones n'est toujours pas garanti.

### **Conclusion**

La wilaya de Tizi-Ouzou dispose d'un foncier industriel important qui peut théoriquement répondre aux besoins en foncier de l'économie locale.

Toutes fois, une bonne partie de ce foncier n'est pas exploitée, faute de moyens et d'existence d'investisseurs potentiels. Des zones situées généralement dans de petites localités et souvent laissées à l'abandon ; quand on cherche à savoir qui est le responsable de cette situation, tout le monde se renvoie la balle ; la commune vous oriente à la wilaya, la wilaya vers l'agence foncière et ainsi de suite. « Qui est le responsable de cette situation ? », des responsabilités partagées ; pour couronner le tout, les investisseurs sont désunis, chacun essaie de régler son problème tout seul ; ils sont alors ballotés d'une administration à une autre, d'une direction à l'autre nous a-t-on confirmé par ces derniers.

Des zones, pourtant censées accueillir une centaine de projets avec en prime des milliers d'emplois et une fiscalité pour les communes qui ont tant besoin.

## **Conclusion générale**

## Conclusion générale

---

### Conclusion générale

Dès la crise des années 70, on a vu apparaître des initiatives en réaction aux phénomènes d'exode rural et plus généralement aux dégâts dus à la délocalisation des activités économiques ; le développement territorial faisait modèle à partir de la constitution d'une entité productive essentiellement ancrée dans un espace géographique<sup>1</sup>.

La localisation des entreprises dans l'espace soulève de nombreux enjeux économiques et spatiaux. Par ailleurs, les collectivités locales sont en compétition pour accueillir et retenir les entreprises sur leurs territoires et souhaitent dès lors disposer de moyens susceptibles d'organiser ces localisations. Parmi les diverses interventions en direction de l'entreprise, la réalisation de zones d'activités qui est aujourd'hui devenue l'une des actions les plus répandues. Des zones d'activités qui soulèvent d'importants enjeux économiques ; à l'évidence, l'implantation d'une entreprise représente un enjeu économique de première importance surtout pour l'économie locale et l'emploi, ajoutant la ressource fiscale. Par conséquent la création de zones d'activités est plus qu'indispensable pour les collectivités. <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Bonnet Jaques « Aménagement et développement territorial », paris 2012, édition ellipses.

<sup>2</sup>Fourgade Colette « Petites entreprises et développement local », paris 1991 édition ESKA.

## Conclusion générale

---

La wilaya de Tizi-Ouzou couvre un territoire d'une superficie de 2 900km<sup>2</sup>, peuplée de 1127166 habitants au recensement de 2008, soit une densité de 381hab/km<sup>2</sup>, divisée en 67 communes et 21 daïras. Une wilaya considérée comme l'une des régions les plus importantes en matière du foncier industriel, dont le tissu est évalué à 877 hectares<sup>3</sup>. La direction de l'industrie et des mines de la wilaya fait état de 17 espaces aménagés à cette fin dont 01 zone industrielle et 16 zones d'activités<sup>4</sup> ; un fort potentiel industriel, mais avec un fort déséquilibre dans la répartition de ces zones et plusieurs communes n'en bénéficient pas (16 zones d'activités pour 67 communes).

En plus de ce déséquilibre de répartition, les zones d'activités créées dans la wilaya ne suscitent pas d'engouement chez les investisseurs car l'environnement économique offre très peu de commodités en matière d'équipement et de sécurité, en plus de la complexité des procédures de concession des terrains et la bureaucratie qui décourage les plus téméraires des investisseurs. L'état des zones d'activités, tel qu'il se présente aux yeux des potentiels investisseurs, à l'aspect des terrains en friche ; d'où le découragement de nouveaux prétendants dès lors qu'ils constatent l'absence d'un minimum de conditions favorables à l'implantation de projets, tels que la voirie, l'eau, le gaz, l'électricité, les accès et surtout la sécurité.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Annuaire statistique 2013 de la wilaya de Tizi-Ouzou

<sup>4</sup> La direction de l'industrie et des mines de la wilaya de Tizi-Ouzou

<sup>5</sup>Enquête de terrain, octobre 2017, Tizi-Ouzou

## Conclusion générale

---

Vu les contraintes et retards qu'accuse la majorité des zones d'activités en matière de viabilisation, il faut admettre que la wilaya de Tizi-Ouzou peine donc à amorcer un essor du développement de l'industrie locale.

# **Bibliographie**

## Bibliographie

---

### Ouvrages

- ❖ Bonnet Jaques « Aménagement et développement territorial », Paris 2012, édition Ellipses.
- ❖ Fourgade Colette « Petites entreprises et développement local », Paris 1991 édition ESKA.
- ❖ Gagnon Christiane, « La recomposition des territoires : développement local viable », 1994 édition l'Harmattan, Paris.
- ❖ Greffe Xavier « *Le développement local* » La Tour d'Aigues Editions de l'Aube : DATAR, 2002, Paris.
- ❖ Guerraoui Driss, Clerc Philip « Intelligence territoriale et développement régional par l'entreprise », publication de l'association d'études et de la recherche pour le développement, 2011, 1ère édition, Paris.
- ❖ Merlin, Pierre « l'aménagement du territoire en France » Paris : La Documentation française, 2007, Paris.
- ❖ Pacqueur Bernard « Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud » Grenoble : PUG, 2013.

## Bibliographie

---

### Articles et rapports

- ❖ Annuaire statistique de la wilaya de Tizi-Ouzou, 2013
- ❖ Ousalem Mohand Ouamar « Le développement local dans la wilaya de Tizi-Ouzou : potentialités, contraintes et perspectives », revue campus N° 5.
- ❖ Manuel des procédures de gestion (SOGI Tizi-Ouzou).
- ❖ Nicolas Gilio « pour une démarche d'analyse économique des zones d'activités », édition de décembre 2015, France.
- ❖ Guide de management environnemental des zones d'activités, association Orée, Victoires, édition 2002. Ile de France.
- ❖ Les enjeux de la modernisation des zones d'activités économiques, quelle stratégie mettre en œuvre à l'échelle intercommunale ?  
ARADEL, 05 février 2004
- ❖ Michel Jallas « Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités » CNER avec le soutien de la DATAR, 2001.

## Bibliographie

---

### Thèses et mémoires

- ❖ Ait Ouarab Lamia, Iguetoulene Meziane « Création des zones d'activités et des zones industrielles dans la wilaya de Tizi-Ouzou ; quelles impacts ont-elles induit sur le développement local ? » mémoire de Master II, département des sciences économiques, UMM Tizi-Ouzou, 2015.
- ❖ SENANE Nore « Modernité sur le patrimoine artisanal illustré par la wilaya de Tizi-Ouzou », mémoire de master, département des sciences économiques, UMMTO, 2013.
- ❖ Souidi R «Création d'entreprises et dynamique territoriale : cas de Boghni » Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, 1998.
- ❖ Zoerlli Mohamed A « « compétitivité des PME-PMI et dynamique territoriale » mémoire de Magister, département des sciences économiques, UMMTO, 2006.

### Sites internet

- ❖ <http://www.tizi-ouzou.dz.com/zone> d'activité.historique.htm.
- ❖ [www.zone](http://www.zone)d'activité.Algérie.com.
- ❖ <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/amenagement-territoire>.
- ❖ <http://www.projetdeterritoire.com>.

# Table des matières

---

## TABLE DES MATIERES

<b>Remerciements .....</b>	<b>I</b>
<b>Acronymes.....</b>	<b>II</b>
<b>Sommaire.....</b>	<b>III</b>
<b>Résumé.....</b>	<b>IV</b>
<b>Introduction générale.....</b>	<b>01</b>
<b>Chapitre 1 : Approche théorique du développement territorial et des zones d'activités.....</b>	<b>08</b>
Introduction .....	08
Section 1 : La notion du développement territorial dans l'approche économique.....	09
1-1) Le développement territorial .....	09
1-2) La naissance du développement territorial.....	10
1-3) Les objectifs du développement territorial.....	12

## Table des matières

---

Section 2 : Zones d'activités : boîte à outils.....	13
2-1) Définitions des zones d'activités .....	13
2-2) Historique des zones d'activités .....	14
2-3) Objectif de la création d'une zone d'activité.....	16
2-4) Les différentes catégories des zones d'activités .....	17
➤ Une démarche de qualité sur une zone d'activité.....	19
➤ L'intégration de l'environnement dans l'aménagement et la gestion de la ZA.....	21
Section 3 : La contribution des zones d'activités au développement territorial.....	22
3-1) Le couple « développement territorial et zones d'activités ».....	22
3-2) Les facteurs de localisation des entreprises dans les zones d'activités.....	25
3-3) Impact de la création des zones d'activités sur le territoire.....	27

## Table des matières

---

Conclusion.....	27
<b>Chapitre 2 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou...</b>	<b>29</b>
Introduction .....	29
Section 1 : Présentation de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	30
• Historique de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	30
• Les coordonnées de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	32
a) Aspect géographique.....	32
b) Le climat de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	32
c) Aspect Administratif .....	33
d) La situation démographique de la wilaya de Tizi-Ouzou..	34
e) Aspect économique.....	35
Section 2 : Inventaire des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	37
2-1) Les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	38
• La situation administrative et juridique les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	38
• situation des affectations des lots dans les zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	41

## Table des matières

---

• situation des travaux de viabilisation dans les zones d'activités.....	44
2-2) les principales contraintes que présentent les ZA de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	47
Section 3 : Les acteurs intervenant dans la gestion des zones d'activités de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	48
3-1) La Société de Gestion Immobilière(SOGI).....	49
3-2) L'Agence Foncière de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	52
Conclusion.....	53
<b>Chapitre 3 : Analyse des résultats d'un échantillon des zones d'activités.....</b>	<b>55</b>
Introduction .....	55
Section1 : Le choix des zones d'activités retenues.....	56
1-1) Les raisons du choix de l'échantillon de zones étudiées.....	57
1-2) La méthodologie de l'enquête.....	57

## Table des matières

---

1-3) Les difficultés rencontrées au cours de l'enquête.....	58
Section2 : Analyse des résultats de l'enquête.....	60
2-1) La zone d'activité de Boghni .....	60
2-2) Zones d'activités de Tizi-Gheniff et celle de Draâ-El-Mizan.....	68
2-3) Zone d'activités de DBK.....	73
2-4) Zone d'activités de Fréha.....	80
2-5) Zone d'activités de Tala-Athmane.....	86
Section3 : validité des hypothèses.....	92
3-1) La zone d'activité est un instrument d'aménagement et de mise en valeur des territoires.....	93
3-2) Une bonne gouvernance des zones d'activités peut mener au développement local.....	94
3-3) Les zones d'activités créent de la richesse et améliorent le cadre de vie de ses habitants.....	96
3-4)Les zones d'activités sont dans un état de délabrement lamentable.....	98
Conclusion .....	99

## Table des matières

---

<b>Conclusion générale.....</b>	<b>100</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>103</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>106</b>