

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURET DE LA RECHERCHE**  
**SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITEDE CONSTANTINE 03- SALAHBOUBNIDER**



**INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES**  
**DEPARTEMENT DE GESTION DES VILLES ET URBANISATION**

N° d'ordre : .....

Série : .....

Filière : Gestion des Techniques Urbaines

Spécialité : Gestion des Villes

Mémoire de Master

**La réalité spatiale et fonctionnelle des zones industrielles**

**Cas de la zone industrielle palma - Constantine**

Dirigé par :

Mr. **Fadel** Abd El ouaheb

Présenté par :

**Lamouri** Safia

**Grade : Maitre-assistant A**

Année Universitaire 2018/2019.

Session : Juin 2019.

# TABLE DES MATIERES

## Table des matières :

Liste des cartes	IV
Liste des plans	VI
Liste des figures	IVII
Liste des tableaux	IX
Liste des abréviations	XI
<b>Introduction générale</b>	01
La Problématique	02
Les hypothèses de travail	03
Les objectifs de travail	03
Choix du thème	04
Choix du site	04
Les contraintes du travail	04
Méthodologie de recherche	05
Structure du mémoire	06
<b>Chapitre 01 : Gestion théorique des zones industrielles</b>	
Introduction	07
I.Définition des concepts-clés	07
1. La Gestion	07
2. La Zone industrielle	07
3. La Zone d'activité commerciale	07
4. Le Foncier	08
5. Le Foncier économique	08
6. PME/PMI	08
7. Une entreprise	09
8. La classification des entreprises	09
9. Définition de l'investissement	11
10. Remembrement	12
11. Démembrement	12
II.La politique de développement de l'industrie	12
1. Les plans de développement de l'industrie	12
1.1.plan triennal (1967-1969)	12
1.2.Le premier plan quadriennal (1970/1973)	12
1.3.Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)	12
1.4.les années 1978-1979	12
1.5.Le deuxième plan quinquennal (1985-1989)	13
2-évolution du cadre juridique des PME/PMI	13
2-1 La période 1962-1982	13
2-2 La période 1982- 1988	14
2-3 La période de transition	14
III.Les objectifs de création des zones industrielles	15
IV. Attribution et gérance du foncier dans les zones industrielles	16
1. Les acteurs d'aménagement des zones industrielles	16
1.1 Les collectivités locales	16

## TABLE DES MATIERES

1.1.1 La wilaya	16
1-1.2 La commune	16
1.2. Les organismes d'aménagement	17
1.2.1. URBACO	17
1.2.2. ANIREF	17
1.3 .Les organismes de gestion	17
1.3.1. UGZIA	17
1.3.2. L'Agence Foncière	18
Conclusion	19
<b>Chapitre 02 : Le tissu économique de la wilaya de Constantine</b>	
Introduction	20
I.Présentation de la wilaya de Constantine	21
1. Situation de la wilaya de Constantine	21
1.1. Situation géographique	21
1.2. Aspect administratif	23
II.Présentation du tissu économique de la wilaya de Constantine	24
1. Tissu des PME/PMI	24
1.1. Évolution du tissu des petites et moyennes entreprises (PME/PMI) par année et par nombre d'emploi	24
1.1.1. Les facteurs de croissance de la PME	26
1.2. Répartition des PME selon le secteur d'activité	28
1.3. Répartition des travailleurs selon le Secteur d'activité	31
1.4. Répartition des PME par commune	33
2. Les entreprises publiques	35
3. Le foncier industriel	37
3.1. Les zones industrielles	38
3.1.1. La zone industrielle Palma :	41
3.1.2. La zone industrielle 24 Février, ex LAMORICIERE	43
3.1.3. La zone industrielle Aïssa BENHMIDA	44
3.1.4. La zone industrielle EL TARF	48
3.2. Les zones d'activité	50
3.3. Les zones d'activité dans la commune de Constantine	52
3.3.1. La zone d'activité Rhumel	53
3.3.2. La zone d'activité de Boumerzoug :	55
Conclusion	56
<b>Chapitre 03 : La zone industrielle Palma entre théorie et pratique</b>	
Introduction	57
I.Présentation de la zone industrielle palma	58
1. Création de la zone industrielle Palma	58
2. Situation géographique de la zone industrielle Palma	60
2.1. Accès et accessibilité à la zone :	61

## TABLE DES MATIERES

3. Mode de gestion de la zone industrielle Palma	62
3.1. Les champs d'interventions de l'unité de gestion des zones industrielles et d'activité	64
3.1.1. La voirie	64
3.1.2. Le réseau d'assainissement, eaux usées et pluviales	65
3-1-3 réseau éclairage public	66
3.2. Situation physique des infrastructures	67
4. Occupation du sol	67
4-1 La répartition des surfaces des lots :	69
II.Analyse spatiale et fonctionnelle	71
1. Analyse spatiale	71
1.1. type de propriété des lots :	71
1.2. Nature juridique	73
1.3. Répartition des lots selon l'occupation (en activité/non activité)	75
2. Analyse fonctionnelle	77
2.1. Les catégories des activités dans la zone industrielle Palma	77
2.2. La répartition des lots par type d'activité	81
3. Les mutations fonctionnelles (relation entre l'activité initiale et l'activité actuelle)	81
3.1. Les catégories des activités initiales dans la zone industrielle Palma	81
Conclusion	85
Conclusion générale	86
Bibliographie	87
Annexe	89

## Résumé :

Constantine recèle des potentialités économiques indéniables, affirmées par son vaste tissu de PME/PMI, qui ne cesse de s'accroître, et qui demeure le levier économique du développement local, et le facteur majeur de la promotion de l'investissement.

Elle procède aussi sur son territoire, un immense tissu industriel, composé essentiellement de quatre zones industrielles qui sont en activité à savoir la zone industrielle 24 février 1956, Palma, Aissa Benhmdia et Tarf et d'autres zones qui sont en cours de réalisation, et ses zones d'activité qui ont été conçues spécialement pour consolider l'économie.

Tandis que, certaines zones ont changé de vocation, le cas de la zone industrielle Palma qui a connu une mutation fonctionnelle, d'une zone industrielle à une zone de service, et cela est généré par plusieurs facteurs.

Et dans ce cas, il faut revoir l'arsenal juridique et institutionnel afin d'éviter le chevauchement de fonctions entre les différentes institutions de l'État, afin d'adopter une démarche sereine basée sur l'esprit de concertation entre les différents acteurs à différentes échelles.

## Mots clés :

Gestion, réalité, mutation, fonctionnalité, activité, acteurs, Constantine.

## المخلص:

تتميز قسنطينة بإمكانيات اقتصادية مهمة ، تتمثل في النسيج الضخم والمتنامي من الشركات الصغيرة والمتوسطة ، والذي لا يزال يمثل الرافعة الاقتصادية للتنمية المحلية ، والعامل الرئيسي في تشجيع الاستثمار.

تعمل أيضًا على أقاليمها ، وهي نسيج صناعي هائل ، يتكون أساسًا من أربع مناطق صناعية تتمثل في المنطقة الصناعية : 24 فبراير 1956 ، بالما ، عيسى بن حميدة وطرف وغيرها من المناطق التي هي قيد الإنجاز، والتي تعتبر دافعًا لتعزيز الاقتصاد.

في حين أن بعض المناطق قد غيرت مهنتها ، مثل المنطقة الصناعية بالما التي شهدت تغييرًا وظيفيًا ، من منطقة صناعية إلى منطقة خدمات ، وهذا بسبب عدة عوامل.

وفي هذه الحالة ، من الضروري مراجعة الترسنة القانونية والمؤسسية من أجل تجنب تداخل المهام بين مختلف مؤسسات الدولة ، بالاعتماد على خطوات قائمة على روح التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة.

## الكلمات المفتاحية:

التسيير ، الواقع ، التحول ، الوظيفة ، النشاط ، الفاعلون ، قسنطينة.