

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

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



INSTITUT GESTION ET TECHNIQUES URBAINES
DEPARTEMENT : GESTION DES VILLE ET D'URBANISATION

Mémoire de Master

Spécialité : Gestion des Villes

Etude de la structure commerciale.
cas de la vieille ville de BEJAIA

Dirigé par:
M^r BOUZAHZAH Fouad.
Maitre Assistant "A"

Présenté par :
M^r. IDIR Abdelmalek

Année Universitaire : 2014/2015

Session : Septembre 2015

TABLEAU DES MATIERES

TITRE	PAGE
INTRODUCTION GENERALE :	01
<u>PREMIER CHAPITRE :</u>	
ETUDE DE LA STRUCTURE URBAINE DE LA VIELLE VILLE DE BEJAÏA.	
Introduction	04
I) -Présentation de la zone d'étude.	04
a- La situation géographique	04
b-Situation de la wilaya de Bejaïa /aux wilayas limitrophes.	05
c- La situation de La commune de Bejaïa /aux communes limitrophes	06
d- La situation de l aire d'étude (POS N°01) / la ville de Bejaia	06
II) -L'historique du site (Morphogénèse de site) :	07
a- La période précoloniale :	07
➤ Les phéniciens (880 Av. JC),	07
➤ Les romains (33 au 429AV.JC) :	07
➤ Les béni -hammad (1017-1152),	08
➤ les espagnols (1509-1556) :	08
➤ les turques (1556-1833) :	08
-b- Période coloniale :	09
BEJAIA entre 1833-1847 :	09
BEJAIA entre 1871-1890 :	09
BEJAIA entre 1890-1920 :	09
BEJAIA entre 1947-1962 :	09
c-La période poste coloniale	10
d- La vieille ville de Bejaïa après l'indépendance « 1962-à nos jours » :	11
III. Les quartiers de la vieille ville de Béjaïa :	12
IV-Cadre physique (Site naturel) :	14
1-Topographie :	15
2-Pentes :	15
V. Population de la vieille ville de Bejaïa :	15
VI. L'accessibilité de la vieille ville de Béjaïa :	16
VII. Patrimoine et tourisme dans le site :	17
VIII. Analyse du Tissu Urbain :	17
I. Analyse du cadre bâti	18
I.1. L'habitat :	18
I.2. Le statut juridique du cadre bâti :	18
I.3. Les équipements :	21
II. La voirie :	21
II.1. Les voies mécaniques :	23
II.2. Les voies piétonnes :	23
II.3. Les parkings et les aires de stationnement :	25
II.4. Les espaces publics :	26
II.4.1. Les places :	26
II.4.2. Les espaces verts :	26
II.4.3. Les aire de jeux :	27
III. Les réseaux divers :	28
Conclusion :	28
	29

DEUXIEME CHAPITRE : ETUDE ET ANALYSE DE LA STRUCTURE COMMERCIALE

DE LA VIEILLE VILLE DE BEJAÏA.

Section I) Etude globale de la structure commerciale de la vieille ville:	
I-1) Le commerce et l'activité commerciale : Approches conceptuelles :	30
- L'activité commerciale :	30
- Le commerce :	30
- Un bien commercial :	30
- Un service	30
- Un artisan:	31
- Un établissement :	31
- L'urbanisme commercial	31
I-2-Etude globale de la structure commerciale de la vieille ville de Bejaia.	31
A- Répartition des établissements commerciaux (locaux commerciaux) ;	32
B- Relation entre le nombre des établissements commerciaux (locaux commerciaux) et les volumes de la population.	32
Conclusion :	33
Section II : Classification des établissements commerciaux:	33
I- Classification générale des fonctions commerciales (Approche théorique):	33
1-Classification par catégorie de produits :	33
2- Classification selon le rythme de fréquentation :	33
3- Classification selon la qualité des commerces :	33
4- Classification selon l'approche géographique :	33
4°1-les activités sensibles aux variations démographiques :	33
4-1-1- les activités a forte spécificité régionale :	34
4-1-2- les activités à spécificité générale :	34
4°2 Les activités sensibles ou très sensibles aux variations démographiques :	34
4-2-1-Les activités d'attraction liées à la concentration démographique :	34
4-2-2-Les activités à la taille des localités :	35
4-2-3-Les activités de couvertures :	35
5-Classification selon l'approche géo- économique :	35
5-1-Les commerces purs :	35
5-2-L'artisanat :	35
5-2-1-L'artisanat de production:	35
5-2-2-L'artisanat de services	06
5-3-Les services :	06
II- Classification des établissements commerciaux dans la zone d'étude :	06
II-1-Classification des commerces selon le type «Alimentaire et Non-Alimentaire » :	06
Activités alimentaires :	36
Activités non alimentaires	36
II-2- L'attraction commerciale :	37
II-3 - Classification des commerces selon l'approche économique : (Etude de la structure commerciale : l'état de fait du commerce) :	38
A- Le commerce pur	40
Le commerce alimentaire :	40
L'habillement :	41
Equipements domestiques et divers :	42
B - Le commerce de service :	42
Services alimentaires:	42
Service non alimentaires:	43
Service d'automobile:	43
Service des agences:	43
Service des fonctions libérales:	44
C - Le commerce d'artisanat :	44
Artisanat de service :	44
Artisanat de production :	44

II-4- Problèmes et contrainte de la gestion des établissements commerciaux:	45
III - Classification selon l'aire de chalandise (zone d'influence) et la densité commerciale :	46
III-1- Approche théorique :	46
L'aire de chalandise:	46
La densité commerciale :	47
III-2- Approche pratique:	47
1-Densité commerciale de la zone d'étude :	47
2-Densité commerciale des rues de la vieille ville:	47
3-Les commerces dominants dans les axes routiers ou la spécialisation commerciale des axes routiers:	48
- La spécialité des rues et Le commerce spécifique:	48
- Conclusion :	49
4-Motif et enjeux de répartition des locaux commerciaux de détail dans la vieille ville :	49
IV- Dynamique commerciale et mobilité spatiale:	49
Section III : Recommandation et Propositions:	51
« Vers l'Urbanisme Commercial Durable »	
III-1- Les enjeux du développement durable dans l'urbanisme commercial :	51
III-2- Le plan directeur pour les fonctions commerciales est un instrument de développement durable :	51
2.1- Le rôle de plan directeur d'urbanisme commercial :	52
2.2- Les procédures de préparation de plan directeur d'urbanisme commercial.	52
2.3- Les conditions de préparation de plan directeur d'urbanisme commerciale.	53
CONCLUSION GENERALE :	54

LISTES DES FIGURES

N°	TITRE	PAGE
1.1	Figure 1.1 : La situation géographique de la ville de Bejaia.	05
1.2	Figure 1.2 : La situation de la wilaya de Bejaia.	05
1.3	Figure 1.3 : Situation de la commune de Bejaia.	06
1.4	Figure 1.4 : Situation de la vieille ville de Bejaia.	07
1.5	Figure 1.5 : la vieille ville Epoque Romaine	07
1.6	Figure 1.6 : la vieille ville Epoque Hamadite.	08
1.7	Figure 1.7 : la vieille ville Epoque Espagnole.	08
1.8	Figure 1.8 : la vieille ville Epoque coloniale, Entre 1830-1847.	09
1.9	Figure 1.9 : la vieille ville Epoque coloniale, Entre 1847-1871.	09
1.10	Figure 1.10 : la vieille ville Epoque coloniale, Entre 1871-1890	09
1.11	Figure 1.11 : la vieille ville Epoque coloniale, Entre 1890-1920.	10
1.12	Figure 1.12 : la vieille ville Epoque coloniale, Entre 1947-1962.	11
1.13	Figure 1.13 : la vieille ville Epoque post coloniale	11
1.14	Figure 1.14 : la vieille ville Carte historique.	13
1.15	Figure 1.15 : Les quartiers de la vieille ville de Bejaia.	14
1.16	Figure 1.16 : La topographie de la vieille ville de Bejaia.	15
1.17	Figure 1.17 : Les pentes dans la vieille ville de Bejaia.	16
1.18	Figure 1.18 : Le patrimoine et le tourisme dans vieille ville de Bejaia.	18
1.19	Figures 1.19 et 1.20 : L'habitat traditionnel (Avant 1833) dans vieille ville de Bejaia.	19
1.20		
1.21	Figures 1.21 et 1.22 : L'habitat collectif colonial dans vieille ville de Bejaia.	20
1.22		
1.23	Figure 1.23 : L'habitat individuel et contemporain dans vieille ville de Bejaia.	20
1.24	Figure 1.14 : la vieille ville La répartition des équipements	22
1.25	Figures 1.25 et 1.26 : A.P.C. et une mosquée de la vieille ville de Bejaia.	23
1.26		
1.27	Figure 1.27 : la vieille ville La typologie de la voirie	24
1.28	Figures 1.28 et 1.29 : les boulevards de la vieille ville de Bejaia.	25
1.29		
1.30	Figures 1.30 et 1.31 : les boulevards de la vieille ville de Bejaia.	26
1.31		
1.32	Figure 1.32 : le réseau d'assainissement de la vieille ville de Bejaia. .	28
2.1	Figure 2.1 : Les types de commerce dans la vieille ville	38
2.2	Figure 2.1 : la vieille ville, répartition des commerces	39

2.3	Figures 2.3 et 2.4 : Le commerce alimentaire et équipement domestique.	41
2.4		
2.5	Figures 2.5 et 2.6 : Vente d'habillement, quarter el khmis.	41
2.6		
2.7	Figures 2.7 et 2.8 : commerces de service alimentaire et non alimentaire.	43
2.8		
2.9	Figure 2.9 : Bijouterie Boulevard Colonel Amirouche	45
2.10	Figure 2.10 : Vitrierie Quartier d'El Khmis	45
2.11	Figure 2.11 : Local fermé	46
2.12	Figure 2.12 : Local en mauvais état.	46
2.13	Figures 2.13 et 2.14 : Commerces occasionnel et informel.	46
2.14		
2.15	Figures 2.15 et 2.16 : Dynamique Commerciale.	50
2.16		

LISTE DES TABLEAUX

N°	TITRE	PAGE
2.1	Tableau 2.1 ; Répartition des locaux commerciaux :	32
2.2	Tableau 2.2 :Relation entre le nombre de locaux, habitants et la surface	32
2.3	Tableau 2.3 : La vieille ville de Bejaia : le commerce alimentaire et non alimentaire :	36
2.4	Tableau 2.4 : l'attraction commerciale dans la vieille ville de Bejaia :	37
2.5	Tableau 2.5 : Les types de commerce dans la vieille ville de Bejaia:	38
2.6	Tableau n°2.6 : Le commerce pur dans la vieille ville de Bejaia :	40
2.7	Tableau n°2.7 : Le commerce de service dans la vieille ville de Bejaia :	42
2.8	Tableau n°2.8 : Le commerce d'artisanat dans la vieille ville de Bejaia :	44
2.9	Tableau n°2. 9 : le type de commerce dominant des rues dans la vieille ville:	60

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES ET LIVRES:

- 1/ Kheladi Mokhtar : Urbanisme et Système Spatiaux. Edition OPU Alger 1993.
- 2/ Jacqueline Beaujeu Garnier : Géographie Urbaine
Armand Colin / Masson Paris ; 1980-1997.
- 3/ J. P. Lacase : introduction à la planification urbaine. Edition Moniteur 1979. Page 19.
- 4/ Kheladi Mokhtar : Urbanisme et Système Spatiaux. Edition OPU Alger 1993.
- 5/ Mouaoui Saidouni : Elément d'introduction à l'urbanisme.
Histoire, Méthodologie, Réglementation. Edition CASBAH, Alger 2000.
- 6/ Mouloud GAID : histoire de Bejaia et sa région depuis l'antiquité jusqu'an 1954. Edition S.N.E.D. Alger 1976.
- 7/ Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Edition PUF, Paris 1988.
- 8/ Zuccelli Alberto : Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine ;
volume 4. Edition OPU ; Alger 1984.

ETUDES SPECIALISEES ET SEMINAIRES :

- 1/ Journal officiel de la république Algérienne.
- 2/ Hocine DJERMOUNE « 1^{er} séminaire : l'urbanisme à Bejaia, traces et perspectives ». APC de Bejaia ,20 et 21 octobre 1999.
- 3/ Textes circonscription archéologique de Bejaia et GEHIMAB.

MEMOIRES ET THESES EN LANGUE FRANCAISE :

- LES THESES :

- 1/ Mme BARDI née Mansour Hassiba: Centre et périphérie, deux centralités complémentaires, cas d'Ayoub Jijel, Thèse de magister, Département d'architecture et d'urbanisme, Constantine Juin 2002.
- 2/ BENBOUAZIZ Athmane : Dynamique des centres, et organisation de l'espace géographique dans la vallée de Safsaf, Thèse de magister, I.S.T.G.A.T., Constantine Juin 2001.
- 3/ Bouzahzah Foued Structure commerciale et nouvelle centralité: cas de la ville de Biskra - Algérie-, Faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire, Université Constantine 1, Résumé El-Tawassol : Sciences Humaines et Sociales N°36 - décembre 2013.
- 4/ LEKEHEL Abdelouhab : Base économique et rôle spatiale des petites villes de l'Est Algérien, Essai typologique, Thèses de doctorat d'Etat, I.S.T.G.A.T., Constantine, Juin 1996.
- 5/ LEKEHEL Abdelouhab : Essai méthodologique de définition des petites villes de l'Est Algérien, Thèses de doctorat de 3ème cycle, Strasbourg, 1996.
- 6/ Mme OKBA N. ép. Bounechada, Dynamique commerciale au niveau de la ZHUN de la ville de Sétif vers une nouvelle centralisé en périphérie, thèse de magister, Département d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2002.

- LES MEMOIRES :

- 1/ AKROUR Karim, BENCHIKH Nabil, et Autres : Requalification de la ZHUN d'Ihadadden. Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Etat d'Architecte, EPAU ; Alger 2005.
- 2/ BAOUZ Yacine : Gestion et gouvernance du patrimoine communal cas de la commune de Béjaïa. Mémoire fin d'étude Master, gestion des villes, I.S.T.G.A.T., Constantine 2009.

- 3/BENKEDER Abdelaziz, AHMANE Abdelouhab : Bilan, analyse et gestion du logement collectif. Cas de la ville de Bejaia. Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Etat en Gestion et Techniques Urbaines, Constantine 2007.
- 4/ CHAOUCHÉ TAYARA Ousri Chakib: centre et centralité : vers l'émergence de nouvelle polarité urbaine, cas de la périphérie de Sidi Mabrouk. Mémoire fin d'étude Master, gestion des villes, I.S.T.G.A.T., Constantine 2009.
- 5/IDIR Abdelmalek : Dynamique et organisation de l'espace urbain selon les structures commerciales de détail –cas de la ville de Bejaia. Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Etat en Gestion et Techniques Urbaines, Constantine 2010.
- 6/ KERCHOUCHE Fériel, KHIMA Fares, et Autres : Redéfinition du centre urbain de Béjaïa. Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Etat d'Architecte, EPAU ; Alger 2002.
- 7/ TAIB Lyes, BENSALÉM Kahina ; requalification de la vieille ville de Bejaia. Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Etat en Gestion et Techniques Urbaines, Constantine 2012.

MEMOIRES ET THESES EN LANGUE ARABE:

- LES THESTES :

- (1)-حمودي نعيمة 'تنظيم المجال الحضري القسنطيني وفق الهياكل التجارية ' رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية معهد علوم علوم الأرض جامعة قسنطينة 2004.
- (2)-سراج محمد الياس ' المركزية التجارية و تراتيب الأحياء بالنطاق الغربي لمدينة قسنطينة ' رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية معهد علوم علوم الأرض جامعة قسنطينة 2002.

PLANS ET ETUDES :

- 1/ Annuaire statistique, de la wilaya de Bejaia. DPAT 2010.
- 2/ P.D.A.U. plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Bejaia, 1997.
- 3/ P.D.A.U. Intercommunal qui compte la commune de Bejaia, 2010.
- 4/ P.O.S. plan d'occupation du sol d'Ihadadden et de Sidi Ahmed, 2005.
- 5/ RGPH : Recensement général de la population et de l'habitat, 1998 et 2008. ONS.
- 6/ Annuaire statistique, de création d'entreprise en Algérie en 2007, CNRC.
- 7/ Annuaire statistique, de création d'entreprise en Algérie en 2008, CNRC.

ORGANISES ET SERVICES :

- 1/ DPAT de la wilaya de Bejaia
- 2/ Service Techniques d'APC de Bejaia
- 3/ Direction du commerce de la wilaya de Bejaia.
- 4/ Chambre du commerce et d'industrie de la wilaya Bejaia.
- 5/ DUAC de la wilaya de Bejaia.
- 6/ Bureau d'études d'Architecture et d'Urbanisme « AXXAM ».

SITES D'INTERNET :

- 1/ www.cnrc.dz
- 2/ www.bejaia.dz
- 3/ www.google earth.fr

الملخص :

إن المدينة القديمة لبجاية تحتوي على هيكلية حضرية غنية و متنوعة نظرا لتاريخها ونزعاتها المختلفة. هذه المدينة عرفت ديناميكية و نمو حضري نشيط خاصة في هيكلتها التجارية أين نجد تشعب تجاري جزئي لمركزها، مما أثر مباشرة على النسيج الحضري لهذه المدينة، و أدى الى خلق مراكز محتملة يمكن أن تلعب دور أساسي في هيكلية المجال، خاصة في التنظيم الحضري والديناميكية التجارية.

و أخيرا يجدر الذكر أنه للحصول على تنظيم مجالي عقلاني للمنشات و المحلات التجارية يجب إنشاء مخطط توجيهي للتعوير التجاري المستدام لهذه المدينة.

الكلمات المفتاحية :

المدينة القديمة لبجاية - الهيكلية التجارية - المركزية - التعوير التجاري.

Résumé :

La vieille ville de Béjaïa a une structure urbaine riche et variée par son histoire et ses vocations multiples, cette ville a connue une dynamique et croissance urbaine active, surtout dans sa structure commerciale, où on trouvant une saturation commerciale partielle de son centre, et en faisant un impact direct dans la structure de son tissu urbain, et en créant des centralités éventuelles qui jouent un rôle fondamental dans la structuration de l'espace, mais également, par rapport à son organisation spatiale et sa dynamique commerciale.

Enfin pour une organisation spatiale rationnelle des établissements commerciaux de cette ville, il est indispensable d'élaborer un plan directeur d'urbanisme commercial durable.

Mots clés :

La vieille ville de Béjaïa, structures commerciales, Centralité, urbanisme commercial.