

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique

Université BADJI MOKHTAR
d'Annaba



ANNEE 2011

Faculté des Sciences de la Terre
Département d'Architecture

MEMOIRE DE MAGISTER

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de MAGISTER

Option : urbanisme

Spécialité : villes et politiques urbaines

Thème

Les stratégies de mise en place d'un parc immobilier industriel
à Annaba

Etude des cas de la ZAC MIN

Et de la zone industrielle

EL ALLALICK

Présenté Par Mme BOULAHROUZ Nawel

Directeur de mémoire	Mme SPIGA Sassia	Pr	U.ANNBA
Président	Mme MOUSSANEF Chahra Zed	MC	U.ANNBA
Examineur	Mr. KOUADRIA Nourreddine	MC	U.ANNBA
Examineur	Mr. GUERFIA Saddek	MC	U.ANNBA

2011

LES STRATÉGIES DE MISE EN PLACE D'UN PARC IMMOBILIER INDUSTRIEL À ANNABA

ETUDE DES CAS DE LA ZAC MIN ET DE LA ZONE INDUSTRIELLE EL ALLALICK



ENCADRÉE PAR :

PROFESSEUR SPIGA SASSIA

**MME BOULAHROUZ
NAWEL
2011/2012**

Dédicaces

Je tiens à remercier très fort les personnes qui sans leurs aide j'aurais sans doute abandonné en cours de route.

A mes parents, à ma mère avec son caractère calme qui fait renforcer la confiance en soi, avec ses beaux encouragements et ses belles prières, que DIEU te garde pour moi ma chère mère.

A mon marie, Riad qui à été là avec moi dans les moments les plus difficiles, et qui à toujours cru en moi ; tu a toute ma gratitude et mon respect.

A mon adorable petite fille Ritedj, laquelle sa naissance ma donner la force pour continuer.

A mes frères: Mohamed, Amir, Houssam, Moncef que dieu vous garde . A MON oncle Menouar .

A NOURA ma chère amie avec laquelle j'ai partagé les moments les plus difficiles et les plus heureux

Remerciements

Ce travail est le fruit de plusieurs années de patience et d'endurance, de moments difficile ponctués par des moments de joie. En finissant un travail, on se rencontre après coup de toutes les peines que nous avons endurées pour concrétiser une idée soutenue par une passion.

La recherche est toujours une quête, celle-ci ne peut en aucun cas être justifiée par l'effort de la pensée mais surtout par le prolongement des efforts effectués par nos prédécesseurs.

Je voudrais exprimer ma gratitude au Docteur SPJGA Sassia, Maître de Conférences au département d'aménagement de m'avoir encadré. Grâce à sa compétence, j'ai pu mener à bien ma thèse. Je tiens à exprimer toute mon estime pour leur soutien sur le plan scientifique.

A tous ceux qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

BOULAFROUZ. Nouvel avril 2011.

Partie introductive :

L'immobilier industriel **....l'état de la question**

Introduction générale.

Présentation du thème

Problématique

Objectif d'étude

Hypothèses

La méthodologie

L'état de la question

- L'adaptation de l'immobilier industriel aux nouveaux besoins technologiques.
- Immobilier industriel et friches industrielles
- Vision patrimoniale de l'immobilier industriel
- L'Evolution de l'espace industriel dans le cadre du marché d'immobilier

Introduction générale :

L'industrie de nos jours est bien différente de celle de l'époque de la révolution industrielle des changements radicaux sont apparus ; d'où vient la notion de mutation. Cette dernière est vérifiable sur plusieurs échelles.

Les études et les recherches menées depuis des décennies affirment que l'industrie est le principal facteur de transformation de l'économie, de l'espace et de la société. Ses implications sont multiples : construction, emploi, formation, transport, distribution ...etc.

Comme d'autre pays du tiers monde, la bataille pour le développement économique est apparut en Algérie comme le mot d'ordre capable de rassembler les énergies et réaliser le consensus national.

Ce développement a été vu d'abord et avant tout à travers l'industrie, pour des raisons à la fois économique (effet d'entraînement sur les autres secteurs économiques) et sociales (création à long terme d'emplois nombreux dans un pays où l'agriculture ne pouvait éponger un sous emploi criant) ; mais aussi pour des raisons psychologiques : l'industrie répond le mieux à l'image de modernité recherchée, elle seule permettra de laver le passé. C'est cette raison qui explique notamment que l'Algérie lui ait consacré des efforts beaucoup plus grands que ses voisins le Maroc et la Tunisie.

Durant deux décennies, l'Algérie a construit une base industrielle importante en matière d'équipement industriel c'était la phase d'industrialisation que l'on peut dire lancée par le 2e plan triennal (1974-1979) est celle des industries de transformation, situées à l'aval des premières. Environ 500 unités ont été créées à travers tout le pays. A la différence des « complexes » de la première phase, ce sont des unités de tailles moyennes au point de vue des investissements de l'emprise au sol ; ce sont des créations ex nihilo pour lesquelles il a fallu prévoir tout l'environnement-. Aussi elles sont souvent regroupées spatialement dans des zones industrielles, préalablement réalisées et équipées par la CADAT. Actuellement 74 zones industrielles fonctionnent à travers le pays.¹

La démarche adoptée dans cette période sous le régime de la planification a montré son échec pour de nombreuses raisons

Cette politique industrielle a produit un cadre spatial qui reflète les principes des idées socialistes et comme résultat on a un héritage immobilier spécifique ;(Des complexes d'industries lourdes, de grandes unités industrielles).

¹ Rapport du CNAS 2005.

L'économie algérienne connaît de profonds bouleversements depuis la fin des années quatre vingt Avec l'avènement de l'économie de marché:

- Les changements intervenus au niveau des dispositifs institutionnels d'accompagnement.
- La tendance à la contraction des structures publiques économiques,
- L'émergence du pouvoir des acteurs économiques et sociaux.
- La pression des relations marchandes.

La conjugaison de ces paramètres, renforcée par l'adaptation d'un nouveau régime économique ont eu un effet important sur l'industrie algérienne ; qui a généré une dynamique de l'immobilier industriel existant.

Dans le domaine de l'immobilier industriel, le processus de libération engagé depuis plusieurs années déjà, n'a pas encore permis de lever les obstacles face à l'investissement industriel (rareté du foncier industriel, l'inadéquation de l'immobilier industriel existant) L'immobilier industriel demeure un domaine complexe, régi par un grand nombre de textes et de multiples intervenants sans pouvoir de décision réel. L'immobilier industriel reste, en fait, otage de la multitude d'organisme et institutions qui se sont surajoutés au fil du temps. L'investisseur se trouve face à une multitude d'institutions (APSI - récemment ANDI-, Agence foncière locale et CALPIREF) qui ont montré leurs limites à travers l'absence relative :

- Du pouvoir décisionnel sur l'affectation d'un terrain ;
- De la disponibilité de terrain industriel ;
- De la gestion de l'immobilier industriel.

Compte tenu du fait que le processus de création de zones industrielles a été arrêté depuis quelques années déjà, elles constituent l'offre principale en matière d'immobilier industriel et vue que les réserves foncières et le patrimoine foncier hérité, au lendemain de l'indépendance ont été dilapidés progressivement. Cette situation a ouvert la voie à tous les abus et détournements du foncier et de l'immobilier

Le patrimoine foncier industriel détenu par l'Etat à travers son domaine privé était loué à des particuliers ou affecté à des entreprises publiques. Il a fait l'objet ces vingt dernières années de

cession au profit de particuliers ou des entreprises publiques ou encore de sociétés privées nées de la dissolution des EPE, EPIC² et EPL.

Tous ces facteurs reposent la problématique de la reconfiguration de l'activité et des structures économiques, ainsi que la restructuration de l'espace industriel en lui-même. Cela en fonction des nouvelles données économiques sur le plan national et international. Cette situation nous mène à la nécessité d'étudier la dynamique de l'immobilier industriel afin de rechercher des points pour mieux conduire une politique de gestion et de développement de ce dernier.

Notre recherche s'opère sur un facteur qui joue un rôle considérable dans la chaîne de l'économie industrielle c'est **l'immobilier industriel**. Ce cadre matériel se présente comme un indicateur de la mutation et de la dynamique de l'espace industriel et plus loin de l'économie du pays.

²Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial

Présentation du thème :

Notre recherche, est consacré à l'immobilier industriel d'une manière générale en Algérie et plus spécifiquement à Annaba. En tant que reflet des dynamiques économiques. En fait, dans les pays industriels développés on assiste à un phénomène de dissociation spatiale des processus de production. Tandis que fabrication et logistique sont rejetées en périphérie, les espaces de production « intra muros » des métropoles sont de plus en plus spécialisés dans les fonctions informationnelles, relationnelles. Non seulement on ne construit plus guère d'usines, mais les usines, lorsqu'elles sont situées en zone centrale, sont fréquemment **transformées** en locaux administratifs et dans le cas d'une localisation dans des zones industrielles ou d'activités commerciales elles subissent des **transformations de nature différente ; c'est l'axe de notre problématique.**

Les recherches centrées sur l'immobilier industriel permettent d'apporter un éclairage à quelques problématiques majeures de la géographie industrielle actuelle, et tout particulièrement aux conditions de la production de l'espace urbain, que la "sociologie économique" interprétait dès les années 1970 comme le berceau de la production/ reproduction de la société industrielle et capitaliste (Castells, 1972 ; Lojkine, 1977). Le contexte général est celui du double processus de métropolisation (Veltz 1996) et de mondialisation ou globalisation (Sassen, 2001 ; Yeung, 2002). L'heure est à l'émergence, à l'échelle mondiale, d'un modèle de production capitaliste débarrassé de certaines entraves réglementaires (modèle qui existait déjà au XIXe s.). Plus libres de leurs mouvements, les entreprises deviennent le vecteur majeur d'un double processus de concentration et de dispersion : concentration des activités de commandement et de conception dans un petit nombre de sites, dispersion et délocalisation des activités de fabrication(Bonnet. J et Moriset. B, 2003)

Par les revenus qu'elles distribuent, les actifs qu'elles attirent (ou rejettent), les entreprises économique détiennent individuellement et collectivement les clés du dynamisme et de la prospérité des territoires. L'activité des entreprises, de façon générale est un des facteurs structurants majeurs du territoire, qu'il s'agisse de **structures physiques** (dont notamment les immeubles) ou de **structures économiques et sociales** Ainsi, pour le géographe, le principal intérêt des données du marché de l'immobilier d'entreprise est d'être un marqueur spatial du développement économique, et une introduction privilégiée aux dynamiques urbaines. Les mètres carrés de bureaux, d'entrepôts, d'usines mis en chantier, livrés, utilisés, sont parmi les indicateurs les plus sûrs de la métropolisation d'une ville, d'une région... ou de son déclin. Toutes les combinaisons d'échelle et de temps sont possibles dans l'analyse du marché de l'immobilier, et les

subtilités sont nombreuses. Les surfaces utilisées fournissent un instantané de l'activité économique. Les mises en chantier s'inscrivent en terme de potentiel de croissance économique. Elles sont un pari indispensable sur l'avenir, qui est commandé par une combinaison d'indices de demande réelle (comme la diminution des taux de vacance), d'anticipations de croissance économique locale, et de spéculation foncière. De fait, des taux de vacance faibles ne seront un indicateur positif que dans le contexte d'un flux soutenu des livraisons de locaux neufs ou réhabilités. Et inversement.

Notre recherche opère sur la question de l'immobilier industriel sous l'angle physique du patrimoine bâti des entreprises industrielles. Cependant sera mis en évidence le rôle de l'immobilier dans le développement économique. Il s'agit d'un secteur d'un poids considérable. Le secteur de l'immobilier (*cumul des secteurs activités immobilières et construction hors travaux publics*) est l'un des principaux moteurs de l'économie (Von Hirschhausen. BetRoth.H 2003):

- c'est un producteur de services comme les services aux entreprises
- c'est aussi le premier créateur de richesse (valeur ajoutée),
- créateur d'emploi.

Nous envisageons aussi la question de l'immobilier d'industriel sous l'angle du patrimoine, foncier et bâti des entreprises industrielles dans leur traversée des différentes périodes caractérisée chacune par un régime économique bien précis. Autrement dit le but de notre recherche c'est bien l'analyse *de la dynamique de cet héritage immobilier et de repérer ses transformations ou bien son adaptation aux changements économiques.*

On s'appuiera sur une analyse des transformations de l'industrie à Annaba, durant les périodes socialiste et de transition jusqu'à l'application de l'économie de marché. De l'immobilier industriel on peut retenir deux traits majeurs :

1. son caractère par définition immobile, peu interchangeable et par conséquent sa capacité à enregistrer les formes du système productif,
2. sa matérialité, et par conséquent son inertie face au changement.

A partir de l'immobilier industriel, on peut extraire ainsi les effets des formes matérielles prises par un système productif sur sa propre évolution : leurs effets d'inertie bien sûr mais aussi leurs effets "matriciels", leur capacité à orienter les modalités du changement, ceci à l'articulation des sphères physique, économique et idéologique (Von Hirschhausen. BetRoth.H 2003)

Sur un territoire rétréci, nombreux sont les chocs très brutaux qui peuvent affecter le système productif. Mais à chaque fois, même si elle s'inscrit dans un projet de "faire du passé table rase", la recomposition doit compter avec les héritages matériels et notamment immobiliers de la période précédente. Elle ne peut ignorer les morphologies du bâti industriel qui ont épousé les formes du système industriel antérieur, dessiné sa texture et en partie "fixé" ses cohérences.

C'est à cette tension entre la morphologie du bâti industriel et la puissance des transformations de l'organisation de la production que nous nous intéressons ici. Autrement dit comment se fait la mutation de l'espace industriel d'un régime économique à un autre. Quelles dynamiques sont enclenchées ? Quelles sont les logiques de mutations ? Peut-on en faire une lecture à travers le parc immobilier industriel d'Annaba ?

Longtemps la recherche urbaine a étudié l'immobilier industriel dans une seule perspective, comme indicateur du degré de développement des activités industrielles dans les métropoles. Plus loin l'immobilier industriel s'avère créateur de richesse et promoteur de l'activité industrielle et de la prospérité des villes.

Problématique :

L'idée de l'inexistence de l'immobilier industriel apparaît à travers le discours politique alors que la superficie de l'immobilier industriel non exploité en Algérie serait de l'ordre de 20 milles hectares, selon « EL KHABAR Edition du : 27 juin 2006 ». Il est considéré comme un des facteurs limitant les processus de promotion et de développement de l'investissement. Beaucoup d'investisseurs porteurs de projets innovants et créateurs de richesses et d'emplois, n'arrivent pas à les concrétiser, en raison des difficultés d'accès à l'immobilier industriel en Algérie.³

Dans cette période de transition que connaît l'Algérie « l'immobilier industriel » demeure un facteur essentiel pour encourager l'investissement, offrir des opportunités pour les nouvelles entreprises et développer l'économie du pays ; ce qui mène à la nécessité d'étudier et analyser ce domaine selon tous les points de vue possibles. L'idée de notre recherche est de mettre en lumière l'immobilier à usage industriel ; observer sa dynamique et ses mutations dans les nouvelles perspectives de libéralisation de l'économie à partir d'une approche urbanistique et architecturale.

Dans le cadre des réformes de la stratégie industrielle, l'état a mis en place des organes répondant au souci du développement de l'Investissements industriel. Ils ont comme mission principale la gestion du patrimoine industriel stratégique (SGI, ANIRIEF, agences foncières) et ils devront être des interlocuteurs directs entre les futurs investisseurs et les services concernés, notamment l'ANDI et le CALPIREF.

Quelle est l'offre que les opérateurs publics proposent aux investisseurs industriels ? s'agit-il d'une politique de valorisation du parc existant par des opérations de réhabilitation, rénovation du patrimoine industriel ? S'agit-il d'une nouvelle production vu les objectifs nouveaux ?

Pour les opérateurs industriels de la wilaya d'Annaba il est question des entraves auxquelles ils font face pour concrétiser leurs investissements respectifs. L'accès au foncier industriel figure en première position de leur longue liste de difficultés ainsi que les retards enregistrés dans l'étude de leurs dossiers, et dans la délivrance des actes de propriété de leurs terrains.

Rappelons que selon les statistiques du service CALPIREF de la wilaya d'Annaba; sur 736 dossiers d'investissement, déposés entre 1998 et 2008 à son niveau, seuls 50 ont eu le " visa". Ils représentent un investissement de 47,5 milliards de dinars.

³(Atelier immobilier industriel : séminaire des walis sur le nouveau dispositif ANSEJ et l'emploi des jeunes 2003)

La rareté de l'immobilier industriel ainsi que la difficulté d'accès ont obligé certains d'entre eux à acquérir des lots de terrain chez des particuliers hors zones industrielle, à des prix extrêmement élevés, ce qui dénote une pénurie d'offre en matière d'immobilier industriel qui entrave sérieusement la relance des investissements productifs.

Partant du principe que la première nécessité de l'investissement industriel c'est le cadre physique qui peut se concrétiser dans l'assiette foncière ou le bien immobilier ou ce qu'on appelle *le parc immobilier industriel* qui est l'ensemble des locaux et des terrains destinés à l'exercice de l'activité industrielle.

Quelle est la constitution du parc immobilier industriel d'Annaba ? Quelles sont ses caractéristiques quantitatives et qualitatives ? Quelles sont les différentes formes sous lesquelles il se présente ? Comment c'est fait sa genèse ? Est-il figé ou présente-t-il de nouvelles configurations et des nouvelles fonctions ? Dans quelles mesures peut-il répondre aux attentes des investisseurs et comment ?

L'extraordinaire développement des activités industrielles sous l'initiative privée observée au cours de la dernière décennie est un indicateur pertinent du très grand dynamisme du système productif d'Annaba. Cependant ce secteur présente aujourd'hui des handicaps qui devront être surmontés, telle que l'adéquation entre l'offre et la demande des entreprises, mais aussi et surtout pour valoriser la position de Annaba dans le contexte national et pourquoi pas l'affirmer dans le contexte euro-méditerranéen. Dans le contexte d'une économie de marché l'acteur privé possède des opportunités pour contribuer à la reconfiguration du tissu industriel.

L'implantation de l'investisseur relève-t-elle d'une stratégie spatiale de localisation à Annaba ou bien relève-t-elle d'opportunités saisies difficilement sachant que l'offre de l'état en matière d'immobilier industriel est limitée ? S'agit-il d'une réoccupation du parc immobilier industriel existant ? Ou bien est-on en présence d'une phase « production-promotion » et dans ce cas quelles sont les résultats ?

Objectifs de l'étude :

« La nouvelle stratégie industrielle algérienne » qui se base sur des politiques de relance et de développement industriel, tient compte d'un cadre de référence, celui de la situation de l'industrie en Algérie et dans le monde, de l'**innovation** et de la **compétitivité**. La nouvelle stratégie se fonde sur un réajustement profond de structures industrielles existantes, s'appuyant sur la faculté des acteurs économiques à entreprendre et sur la nécessité pour l'État de promouvoir un cadre immobilier flexible et efficient.

Le défi de la stratégie est qu'elle vise une croissance endogène, c'est-à-dire qui tire son dynamisme de l'intérieur du système industriel national, tout en s'inscrivant dans une dynamique de globalisation de la production. Une série de politiques et des choix de branches prioritaires ont été désignées, entre autres,

- Les **industries de transformations** de ressources primaires : la pétrochimie, les engrais, la sidérurgie et les matériaux de construction ;
- La **production de biens intermédiaires**, avec l'objectif d'une intégration de plus en plus poussée du process : les industries électrique, pharmaceutique et agroalimentaire ;
- Le développement de **nouvelles industries** (l'industrie automobile et les activités industrielles et de services liés aux nouvelles technologies de l'information et de communication, télé services, industrie Software).

Filières prioritaires et **zones d'activités industrielles intégrées** seront encadrées par des politiques d'accompagnement, d'innovation, d'appui à la promotion des nouvelles technologies, de la création d'une capacité d'intelligence économique, de mobilisation des IDE⁴, de promotion des ressources humaines, de promotion de l'investissement industriel prioritaire et des politiques de mise à niveau des entreprises.

Cette politique dans son processus de développement industriel, donne un intérêt considérable à l'espace industriel et surtout à l'espace de production par la prévision de nouvelles assises tel que les zones industrielles intégrées, les technopoles... etc. dans ce cadre on peut citer la nouvelle ville de SIDI ABEDELLAH qui intègre un technopôle dédié aux activités des technologies de l'information.

L'incidence de cette nouvelle politique sur la ville industrielle d'Annaba est concrétisée par son PDAU approuvé en 2004 et révisé en 2005. ce dernier prévoit plusieurs pôles d'activité à thème sur

⁴ Investissement directe étranger.

la base de l'infrastructure industrielle actuelle de Annaba. Leurs localisations sont illustrées sur la carte suivante.

- 1-** L'objectif de cette étude est de contribuer à un état de lieu de la mutation de l'espace industriel de Annaba, identifier sa dynamique et voire si elle est susceptible de conduire aux buts de la politique industrielle ainsi que les orientations du PDAU (2005), de s'insérer dans la compétition économique internationale.

Les hypothèses:

Pour arriver à cet objectif la recherche va reposer sur les hypothèses suivantes :

1. La ville d'Annaba constitue l'une des métropoles du pays, elle détient plusieurs facteurs d'**attraction** des investissements économiques notamment dans le domaine industriel, elle possède une infrastructure industrielle importante héritée de l'ancien système d'industrialisation. Son tissu industriel est affecté par une mutation profonde causé par le changement du régime économique ainsi que la multitude de politiques adoptées. Donc le parc immobilier industriel est susceptible de présenter une dynamique importante pouvant mener à l'attraction des investissements industriels.

2 .L'offre de l'état en matière d'immobilier industriel au sein de la ville émane **en premier lieu** d'une politique de réhabilitation, rénovation et de gestion du patrimoine immobilier industriel. Cette manière de faire possède des avantages et des inconvénients : la réutilisation des biens immobiliers des entreprises nationales dissoutes pour promouvoir l'activité industrielle par le biais des acteurs privés est une stratégie qui fait économiser de l'argent et du temps, tout en sauvegardant le portefeuille foncier des territoires, En revanche il s'avère que les zones industrielles existantes sont saturées et le parc immobilier hérité est difficile à adapter aux nouvelles industries à cause de son caractère immobile, peu interchangeable, et par conséquent son inertie face au changement. Mais la vente de l'ensemble immobilier industriel public a provoqué un conglomérat anarchique d'activités sans logique, ce qui diminue l'effet d'agglomération et des économies d'échelles, ce qui affaiblit l'attraction des nouveaux investisseurs.

3. Les projets de création et de promotion de l'immobilier industriel restent très limités en outre les lourdeurs administratives sont une entrave à la mise en place de l'économie de marché de l'immobilier industriel. Notamment par la difficulté d'accès à l'immobilier industriel dans les zones industrielles ce qui mène les acteurs privés à investir hors ZI et ZAC.

Méthodologie

Cette recherche vise à identifier la dynamique du **parc immobilier industriel d'ANNABA** ; quelles sont ses configurations, par le biais de quels opérateurs et vers quelles directions évolue-t-il.

On a procédé à l'étude du parc immobilier industriel d'Annaba d'une manière hiérarchique.

1. Comme étape introductive il a été nécessaire d'analyser les qualités attractives d'Annaba pour une attraction des investissements industriels.
2. La première étape : c'était l'inventaire de tout le parc immobilier industriel dans une aire délimitée (aire intercommunale ANNABA – EL HADJAR- EL BOUNI- SIDI AMAR), en prenant en considération les diverses configurations que peut prendre ce parc immobilier (complexe industriel, dans une zone industrielle ZI, zone d'activité commerciale ZAC, unité industrielle hors ZI ou ZAC), on a pris en considération même les ZAC projetés.
3. La deuxième étape : Ce fut une chance d'abord pour nous de pouvoir bénéficier de l'accès facile aux archives de la direction de l'habitat et de la construction de la wilaya de Annaba, ainsi que ceux des services techniques de la commune d'EL BOUNI qui abrite les deux tissus industriels cas d'étude.

Pour pouvoir repérer d'une façon plus claire la dynamique du parc immobilier on a opté pour l'étude de deux tissus industriels de tel sorte que chaque cas présente des caractéristiques différentes par rapport à l'autre dans un cadre générale commun et qui sont programmés pour recevoir des pôles d'activités selon le PDAU (ZAC MIN et la zone d'EL ALLALICK dans la commune d'El Bouni).

Ce qui justifie une méthode d'étude fondée sur la collecte des données du cadre physique du parc immobilier industriel (documents administratifs, différents plans...) et son étude sur terrain.

La méthodologie de travail repose essentiellement sur deux moyens : l'exploitation des fichiers de la DUCH est spécialement :

- Les cahiers des charges des zones industrielles et des zones d'activités commerciales. (pièces écrites et plans réglementaires)
- Les permis de morcellement à l'intérieur des ZAC ainsi que ceux des lots des grandes entreprises nationales dissoutes.
- Les dossiers de permis de construire dans les dites zones.

La consultation de ces documents nous a permis d'établir une base de données utilisée dans l'analyse des deux cas de figures (réf : Annexe).

Dans le détail, ce fichier comprend les renseignements suivants :

- Identificateur de la commune où le permis a été déposé ;
- L'année de ce dépôt et le numéro du permis ;
- Le nom et l'adresse du maître d'ouvrage ;
- La catégorie du constructeur : autre personne morale, collectivité locale, État administration, particulier, société économique (SARL ou bien EURL)
- Le lieu des travaux, c'est-à-dire l'adresse si celle-ci diffère de l'adresse postale ;
- La date de l'obtention du permis ;
- La nature des travaux : construction neuve, extension, changement de destination, niveau supérieur ;
- La surface du terrain en m² ;
- La date de la Déclaration d'Achèvement de Chantier (ou bien généralement le certificat de conformité) ;
- La surface de plancher de l'immobilier en m² hors œuvre nette.

Ce fichier recense de manière quasi-exhaustive les locaux à usage industriel, car il porte à la fois sur les nouveaux permis et ceux modificatifs. Cette source apparaît la plus pertinente pour l'approche de la dynamique de l'immobilier industriel, en permettant de saisir l'extension annuelle des surfaces construites. Cependant on peut émettre quelques critiques.

-Quelques critiques :

Le nom du pétitionnaire indiqué sur le permis, est celui du maître d'ouvrage, donc du bénéficiaire de l'autorisation de construire. On ignore s'il va occuper les locaux, donc s'il construit pour son propre compte, ou s'il construit pour autrui, dans le cas d'une location (le cas des grands dépôts). La part des locaux restés vacants n'apparaît pas non plus.

Un inconvénient majeur réside dans le fait que plusieurs permis sont parfois accordés à la même adresse, dans le cas d'extension de bâtiments existants ou de construction d'un étage supplémentaire. Or, deux permis au même endroit se résumeront sur les cartes par un point unique. D'où un risque de "sous-estimation visuelle" de la dynamique qu'il faudra corriger en raisonnant aussi en termes de surface de plancher construite.

Globalement cette source des permis de construire est fiable dans son recensement. Elle est le meilleur reflet de l'offre nouvelle en matière d'immobilier industriel.

Le recours aux données du terrain a été crucial dans notre cas de figure car l'appareil administratif s'avère en retard à discerner toutes les mutations du parc immobilier industriel et l'actualisation des informations est très lente faute de la multitude des acteurs opérant dans ce domaine (services de la wilaya, les agences concernés,...) aussi le plus important c'est que seulement a travers le terrain qu'on peut vérifier les indices de la dynamique du parc immobiliers industriels et ressortir les critères spatiaux qui ne peuvent pas apparaître dans les données numériques (mesurables) .

Etat de la question

La structure du développement de L'état de la question de notre thème de recherche, a été dictée par les différentes problématiques que l'espace industriel algérien ou bien plus précisément d'Annaba reflète ?

- Dans le parc immobilier industriel d'Annaba on enregistre une mutation des bâtiments industriels, de ceux de la période de l'industrie lourde à ceux adaptés aux nouvelles technologies.



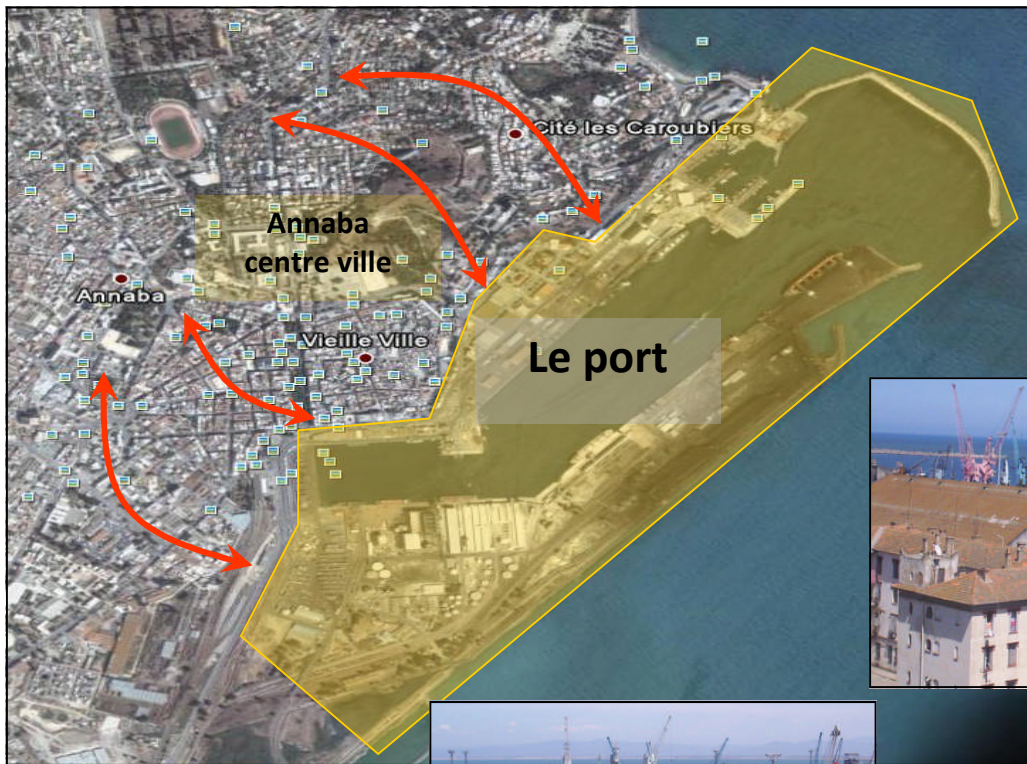
Complexe Sidérurgique EL HADJAR
Usine de l'époque fordiste de l'industrie lourde
Annaba



ZALA COMPUTER
Unité D'assemblage des micro-portables de l'industriedes TIC
Annaba



- Les friches industrielles est un phénomène qui commence à apparaitre dans la ville industrielle de Annaba essentiellement au centre ville (exemple le port de Annaba, TABACOOOP).



La zone industrielle du port de Annaba commence à donner l'aspect de friche par rapport à sa situation vis-à-vis le centre de Annaba



Dans le cadre de la réutilisation du patrimoine industriel à Annaba les entrepôts de TABACOOOP sont devenus des espaces d'exposition

- La notion du patrimoine industriel n'est pas très claire à Annaba en comparaison avec celle existante à l'Europe par exemple pour la simple raison que le fait industriel est récent (le plus ancien établissement industriel date à la période coloniale) .

Fig. L'unité industrielle SN SEMPAC (industrie alimentaire de fabrication des pâtes, couscous) a été située dans les anciens locaux du Moulin d'Hippone témoin d'un patrimoine industriel agroalimentaire de la ville de Bône « Annaba » .



La ville de annaba semble posséder un parc industriel qui reflète des problématiques qu'il faut traitées dans cette partie :quelles sont les différentes problématiques du parc immobilier industriel ou bien d'une manière plus simples de l'espace industriel menées par les différentes études .

Introduction

Les chercheurs s'accordent à considérer que l'industrie et les espaces industriels des grandes villes ont subi une mutation qui est devenue un processus structurant associé à l'approfondissement de la division spatiale des activités et des fonctions, ces espaces jouent un rôle important dans les dynamiques des villes ou des métropoles.

Toute agglomération comprend plusieurs types de bâti accueillant des fonctions urbaines diverses : résidences, magasins, entrepôts, ateliers de production, bâtiments publics, bureaux. Si l'habitat et sa production sont abondamment étudiés, il en va différemment pour les bâtiments industriels. A l'exception des études des professionnels de l'immobilier d'entreprise qui s'intéresse à l'immobilier d'entreprises (bureaux, siège sociaux); le marché des effectifs industriels; en matière de localisation dans le tissu urbain, de production ainsi que de promotion n'a pas fait l'objet d'analyse approfondie.

Au sens large, Le terme « *immobilier industriel* » désigne l'ensemble des **bâtiments** et des **terrains** destinés à l'exercice de l'activité industriel ; Un tel local ou lieu de travail accueille donc des activités spécifiques et un personnel aux qualifications correspondantes.

L'immobilier industriel marque tout autant le paysage urbain que les immeubles d'habitation. En outre, les bâtiments à caractère industriel sont devenus indissociables des programmes de reconversion de zones urbaines en déshérence, de friches industrielles ou d'aménagement de nouvelles zones d'activités. En ce sens, l'immobilier industriel représente un enjeu politique, un enjeu d'aménagement urbain ainsi qu'un enjeu économique. C'est en effet un produit immobilier négociable sur le marché de l'immobilier d'entreprise (Annie GOYER, 2007)⁵

L'immobilier industriel dans un cadre général a été traité selon plusieurs visions et sur deux dimensions architecturale et urbanistique

⁵Annie GOYER, « Un exemple à l'échelle d'une ville : les bureaux à Strasbourg », Cybergeog, Espace, Société, Territoire, article 73,

1. Evolution de l'espace industriel ... vers de nouveaux besoins technologiques



L'innovation scientifique et technique est au cœur du développement des économies développées et l'un des vecteurs de la compétition mondiale. Bien entendu, la place qu'occupent les innovations dans le développement économique n'est pas une nouveauté et a fait l'objet, au moins du cours du XX e siècle, de très nombreux travaux théoriques.

Ces évolutions rendent nécessaires la mobilisation de l'immobilier industriel. L'objet est donc de porter un regard sur la conception architecturale et technique des bâtiments industriels selon de nouvelles nécessités technologiques.

- La dimension architecturale et formelle de l'immobilier industriel

L'architecture industrielle est une branche de l'architecture ayant pour objet la conception et la réalisation d'édifices destinés à abriter des installations industrielles. Elle a comme spécialité la construction de bâtiments à usage industriel : locaux commerciaux, entrepôts, usines ou encore laboratoires. La conception des ces édifices nécessite une réflexion bien particulière dans la mesure où leur fonction détermine largement leur élaboration.

Les bâtiments à usage industriel sont pensés de telle sorte à optimiser l'espace, à s'adapter parfaitement avec le type d'activité, tout en demeurant le plus convivial possible pour les employés. L'architecture industrielle doit tenir compte de beaucoup de facteurs : sécurité, isolation et ventilation, etc.

Les bâtiments industriels constituent la masse bâtie la plus importante et pour les quels l'architecture est fortement tributaire d'un process complexe qui va imposer des configurations de surfaces, des gabarits de hauteurs, de volume des installations d'infrastructure et de superstructure tout en exigeant un degré d'évolutivité qui permet d'avoir des extensions et également des changement d'aménagement de process. Pour ce type de bâtiment, la part de liberté et de création architecturale se trouve naturellement réduite



Source ENCARTA 2008

Photo 1. Les salines royales d'**Arc-et-Senans** (1775-1779) –France -

Les origines de l'architecture industrielle

L'esthétique des bâtiments proto-industriels est rarement identitaire : vastes greniers à grains, ateliers semblables à de grandes habitations villageoises, etc. Ceux étant dépendants d'une source d'énergie sont installés aux abords des cours d'eau, tels que les moulins, les grandes forges et les fonderies. Parallèlement, certains bâtiments proto-industriels présentent une architecture de prestige ; en témoignent les salines royales d'**Arc-et-Senans** (1775-1779) — une cité-usine conçue par l'architecte **Claude Nicolas Ledoux** en Franche-Comté (France) — ou les manufactures royales d'Europe, dont l'esthétique architecturale s'inspire de celle des hôtels particuliers des XVIIe et XVIIIe siècles (notamment les manufactures de Sèvres et d'Abbeville, en France).

Avec la première révolution industrielle — qui débute dans l'Angleterre du XVIII siècle —, les bâtiments des industries anglaises deviennent plus « fonctionnalistes ». Ainsi, le Textile Mill (usine textile fonctionnant avec la force hydraulique) se distingue par un premier rapport fonctionnel entre l'édifice et les équipements de production

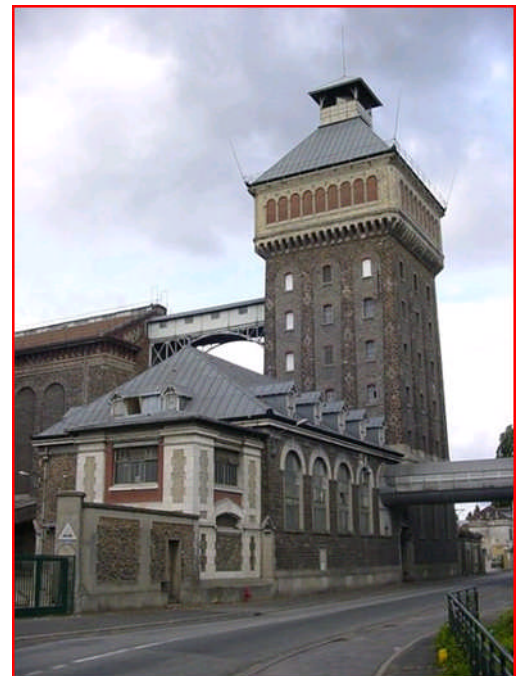
➤ **L'architecture industrielle au XIX^e siècle**

En même temps que la révolution industrielle s'étend au reste de l'Europe au XIX^e siècle, l'utilité pratique et l'organisation de l'espace deviennent des critères majeurs de la conception des structures industrielles. Toutefois, au début du siècle, l'esthétique fonctionnelle des bâtiments, encore sous l'emprise des canons architecturaux historiques, est parfois masquée et revisitée : cheminées à l'image de campaniles italiens — usine textile Motte-Bossut à Roubaix (à partir de 1853, Nord, France) —, châteaux d'eau ou silos en forme de forteresses médiévales — grands moulins de Corbeil-Essonnes (1893, Essonne, France).



Source ENCARTA 2008

Photo 2. Usine textile Motte-Bossut à
Roubaix Nord, France



Source ENCARTA 2008

Photo 3. Moulins de Corbeil-
Essonne (1893, Essonne, France)

Les premières expositions universelles, notamment celle de Londres en 1851, donnent un nouveau ton à la construction des usines. Réduisant les éléments décoratifs et architecturaux (arc, colonne, pilastre, soubassement, etc.), l'architecture industrielle se lance alors dans des formes nouvelles, identitaires et « assumées », utilisant pour ce faire des matériaux moins coûteux et plus résistants — notamment la poutre métallique par rapport au bois inflammable. La pierre taillée cède le pas à la brique, la fonte au fer



Source ENCARTA 2008

Photo 4 . Crystal Palace, Exposition universelle de
Londres, 1851

puis à l'acier ; désormais, acier, brique, verre et béton armé sont les matériaux de base des constructions industrielles : cités minières, hauts-fourneaux sidérurgiques, stations de pompage et d'épuration, usines électriques, usines de filature, grandes forges, usines automobiles, gares, etc.

Jusqu'au début du XXe siècle, l'architecture industrielle comprend à la fois les lieux de production et les logements ouvriers. Les édifices industriels, qui se développent au cœur et en périphérie des centres urbains européens, sont ainsi ceinturés de quartiers ouvriers. Ceux-ci sont construits par les patrons des usines, qui jugent pratique d'installer les ouvriers le plus près possible des unités de production. Afin de contrer les effets néfastes de cette promiscuité « sauvage » entre usines et logements ouvriers, certains utopistes du XIXe siècle proposent la création de cités modèles industrielles, tels le Britannique Robert Owen qui réalise le *village coopératif* écossais de **New Lanark** ou le Français **Charles Fourier**⁶ avec les *phalanstères*.



Source ENCARTA 2008

Photo 5 . Le village ouvrier de Crespi d'Adda (Lombardie, Italie) constitue un important témoignage de la conception philanthropique de l'industrialisation du XIXe siècle. Il a été inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco en 1995

patrons des usines, qui jugent pratique d'installer les ouvriers le plus près possible des unités de production. Afin de contrer les effets néfastes de cette promiscuité « sauvage » entre usines et logements ouvriers, certains utopistes du XIXe siècle proposent la création de cités modèles industrielles, tels le Britannique Robert Owen qui réalise le *village coopératif* écossais de **New Lanark** ou le Français **Charles Fourier**⁶ avec les *phalanstères*.

➤ L'architecture industrielle dans la

première moitié du XXe siècle :

Au début du XXe siècle, l'architecture industrielle prend son essor et se diversifie. Fondé en Allemagne en 1907, le **Werkbund** est déterminant pour la production architecturale de l'entre-deux-guerres. En 1914 est notamment présentée à l'exposition du Werkbund l'usine modèle de **Walter Gropius** qui a rejoint l'association.

Le courant fonctionnaliste, fondé sur une vision rationaliste de l'architecture industrielle, voit le jour à cette période. Les architectes de ce courant ont pour objectif premier la fonctionnalité et la qualité des installations industrielles, sans toutefois négliger l'environnement de travail des ouvriers. L'un des représentants majeurs de ce courant (faisant table rase de la dimension décorative de l'Art nouveau) est l'architecte allemand Peters Behrens. Pour les bâtiments industriels et les logements



Source ENCARTA 2008

Photo 6. L'usine de turbines conception de Peters Behrens en 1910

⁶⁶[http:// fr.encarata.msn.com/encyclopedia](http://fr.encarata.msn.com/encyclopedia)

ouvriers de l'usine AEG à Berlin (1909, Allemagne), il propose une ossature métallique apparente, alliée au verre et au béton.

Dans le même temps, des architectes avant-gardistes proposent de nouvelles visions du bâti industriel, tels le futuriste italien **Antonio Sant'Elia** et l'expressionniste allemand **Bruno Taut**. En Union soviétique, après la Révolution de 1917, les constructivistes élaborent également des projets d'architecture industrielle, parfois utopiques, visant à créer des conditions de travail et de vie idéales pour les ouvriers. La grande majorité de ces projets se heurte cependant aux réalités et aux problèmes de la production industrielle.

La nouvelle réflexion sur l'architecture industrielle vise à préciser les conditions actuelles de l'élaboration d'un projet d'architecture industrielle à partir des différents domaines relevant de cette spécialité : de la conception, de l'organisation et de la gestion des espaces industriels.

Au cours de ces quinze dernières années, les conditions très concurrentielles de la production industrielle l'ont exposée à une mutation considérable de l'appareil productif. Le renouvellement rapide des processus industriels, l'automatisation poussée des techniques de production, l'accroissement de la rentabilité de l'outil ont transformé en profondeur les rapports qui unissent l'activité industrielle à ses bâtiments.

➤ **La nouvelle vision de l'architecture industrielle :**

L'**immobilier industriel** envisagé sous l'angle de ses bâtiments ou du système de valeurs qui les sous-tend, est issu d'une étroite intégration des composantes techniques, fonctionnelles et sociales dans une forme architecturale plus ou moins fortement caractérisée par la présence de l'outil industriel.

Les mutations profondes du capitalisme que la crise financière met tragiquement en évidence de ces dernières années, ne sont pas étrangères à l'évolution du mode de production de l'immobilier d'entreprises et la place de l'architecture dans la conception des bâtiments industriels.



Source Google photo

Photo 7. Le nouveau langage architectural utilisé dans l'architecture post moderne

Avant l'explosion de « l'économie virtuelle » la propriété industrielle était familiale et s'inscrivait dans une stratégie de développement patrimonial l'usine ou l'atelier étant considéré comme un bien personnel transmissible comme l'était aussi dans une certaine mesure la fonction de chef d'entreprise ou de patron de l'industrie.

Aujourd'hui l'actionnariat n'est plus dans la durée longue de la constitution d'un patrimoine familial mais dans la projection d'unités rapides, mobilisables et performantes. La prise de bénéfices se substitue à la patiente capitaliste. Le temps cours des nouveaux entrepreneurs met en crise la traditionnelle temporalité de l'architecture. Ajoutant à cette évolution structurelle le mode de production industrielle conditionnée par les exigences de consommateurs toujours en quête de nouveautés et de renouvellement. Les maîtres mots de l'architecture industrielle sont aujourd'hui **souplesse**, évolutivité plus le plateau est libre plus son occupation est facile et transposable. Le rôle de l'architecte est de favoriser cette liberté, elle se traduit dans la prouesse de portées gigantesques, des milliers de mètres carrés devant être couverts sans l'entrave d'un seul poteau ou l'encombrement d'une seule descente fonctionnelle. En aucun cas un projet industriel ne peut être un projet finit, une composition architecturale figée et intangible. L'architecte est toujours obligé d'y revenir à la demande de l'industriel qui a besoin d'adaptation permanentes le bâtiment industriel est d'abord un outil dont l'objet est de faciliter au maximum la production, un outil au service du produit. D'abord une boîte commode fonctionnelle modulaire et extensible.

Ce contexte nouveau de la construction industrielle pose la question de « **la fin de l'architecture industrielle** ».

En effet si le bâtiment industriel répond en priorité à sa fonction productive trois éléments nécessaires à son bon fonctionnement replace la conception architecturale à son niveau d'exigence.

- Il faut d'une part en effet considérer l'entreprise comme une communauté humaine et le bâtiment industriel comme un lieu de travail où les hommes vivent une part importante de leur existence. L'architecture industrielle doit intégrer le confort et la qualité d'usage dans son projet ; tout ce qui touche à :

- **L'organisation du travail.**



Photo 8 . Vue d'intérieur d'un bâtiment industriel APELE INFORMATIQUE Le bâtiment industriel véhicule une image de marque de son entreprise que seule l'architecture peut la concevoir.

- **Le domaine de la sécurité.**
- **La circulation des hommes.**
- **Qualité de l'éclairage naturel ou artificiel.**
- **La protection acoustique.**
- **La disponibilité des lieux de repos, de rencontre ou de communication.**
- **Le traitement de l'espace extérieur.**

Donc la conception architecturale doit prendre en considération la dimension humaine car le bâtiment industrielle n'est pas un équipement manufacturé seulement, il est un lieu de vie de relations et de mémoire.

- D'autre part s'attacher à l'image de l'entreprise et à la fonction représentative que constitue le bâtiment vitrine et emblème affichés d'une marque ou d'une culture. Le bâtiment industriel véhicule une image que seule l'architecture peut la concevoir. L'image peut se traduire dans la littérature du message publicitaire, celle du design qui rapprochera d'une façon plus ou moins primaire la forme d'une façade à la fonction de l'établissement comme expression griffée.
- Mais la vraie image d'une entreprise n'est pas son identification entant que marque mais la capacité de son architecture à provoquer l'émotion esthétique ; cette capacité est offerte par le traitement de l'enveloppe : volumes, textures, couleurs et matériaux. Cette recherche permet d'offrir un élément constitutif de l'esthétique architecturale comme médiateur de l'outil industriel et établir une relation positive entre le bâtiment et l'espace public.

La dimension nocturne de la représentation architecturale est également importante dans la mesure où, contrairement au bâtiment public, usine ou bien l'unité de production est vivante 24 heures sur 24 l'activité y étant soit permanente soit rythmée. La conception architecturale et l'image de l'entreprise intègre ainsi cet effet de nuit par le confort et la mise en scène lumineuse.

- Il faut comprendre le bâtiment industriel comme un outil particulièrement intéressé par la maîtrise de l'énergie et la haute qualité environnementale dans la mesure où la performance économique et les maîtrise des couts sont des éléments fondateurs du projet.



Photo .9. L'usine dans la nuit. La dimension nocturne de la représentation architecturale est également importante dans la mesure où, contrairement au bâtiment public, usine ou bien l'unité de production est vivante 24 heures sur 24 .

Cette architecture, dédiée à la gestion du bâtiment industriel et du cadre de travail, cohabite avec les réseaux de communications interne et externe (téléphonie et informatique). Au quotidien, elle présente autant d'avantages pour l'exploitant que pour les utilisateurs. Les coûts d'exploitation du bâtiment sont réduits et le niveau de service s'accroît. Les occupants bénéficient d'une plus grande sécurité grâce au contrôle d'accès et d'un meilleur confort de travail grâce à l'automatisation de la gestion de l'éclairage, du chauffage ou de la climatisation. La conception du **projet industriel** doit apporter plus de flexibilité, donc une augmentation de la productivité et de la rentabilité. La réalisation des immeubles intelligents réduit les contraintes d'exploitation et de maintenance. La mobilité du personnel exige une réattribution des postes téléphoniques et des autres connexions au système d'information. Un réseau de terrain ouvert permet de réaménager rapidement les espaces. Des économies sont réalisées aussi bien sur des postes immédiatement visibles, comme la consommation d'énergie, que sur les coûts d'exploitation indirects (réduction du travail du personnel chargé du suivi des problèmes techniques).

Model architectural de la nouvelle architecture industrielle :⁷

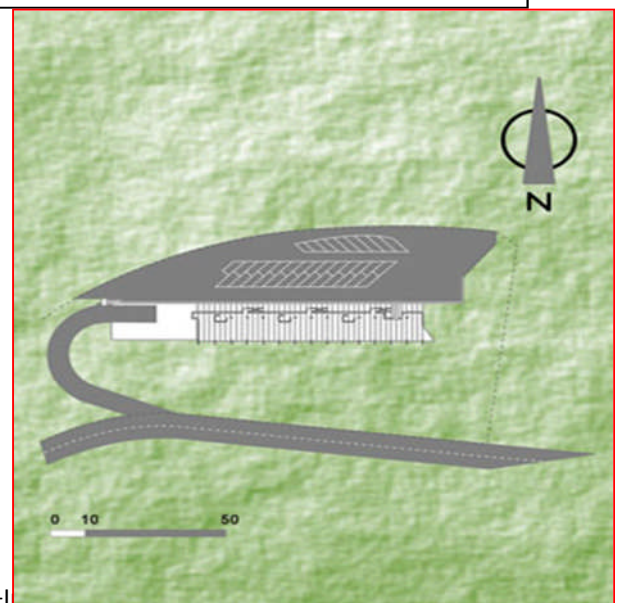
Situé dans le Parc d'Activités de Sophia Antipolis, ce bâtiment est destiné à la Société Française de Micro Informatique (SFMI), spécialisée dans la conception et la distribution de jeux électroniques pour enfants MICROMANIA. Conçu par l'architecte français Pierre FAUROUX en 1989 composé d'un immeuble de bureaux et un entrepôt.

Le programme prévoyait des zones de stockage, les plus sûrs possibles, des ateliers avec des accès directs aux dépôts, des bureaux modulables, avec priorité à la vue. La construction devait aussi, pouvoir être réalisée facilement en plusieurs étapes. En réalité, ce ne fut pas le cas, puisque l'ensemble architectural, plus important que prévu, fut réalisé en une seule et unique tranche,



Source www. Projets pierre Fauroux .com.

Photo 10. Façade principale de l'unité industrielle SFMI MICROMANIA



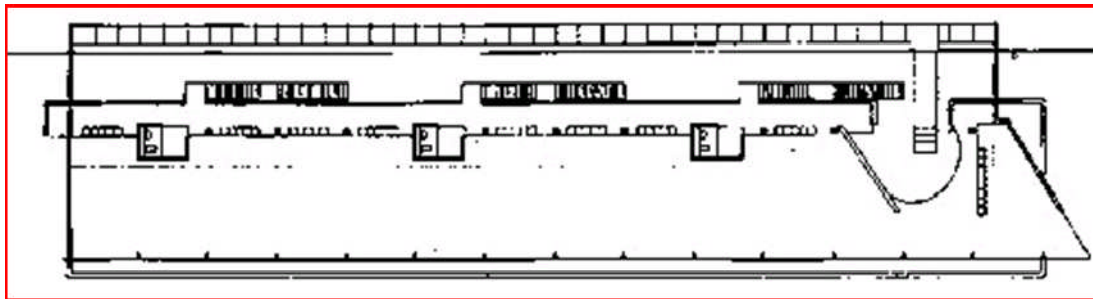
Source www. Projets pierre Fauroux .com.

⁷<http://www.google.fr/architecture+usines+Pierre+FAUROUX+Micro+I&aqi=&aql=&oq=>

Fig. 1 . Plan de masse du projet unité SFMI Micromania

tout en restant dans l'enveloppe budgétaire fixée initialement par le Maître d'Ouvrage.

Un seul bâtiment adapté à la pente d'un terrain étroit, compris entre deux voies du circuit routier. L'ensemble architectural, composé de deux volumes distincts, se développe linéairement selon les courbes de niveau, et s'articule autour d'un vide central ou «rue», adossée à un long mur. Derrière le mur, un premier volume, totalement enterré et étiré sur 120 m. comprend dépôts et locaux techniques. Ils sont accessibles par la rue, ainsi que par une voie aménagée dans la partie Ouest du terrain.



Source [www. Projets pierre Fauroux .com](http://www.Projets pierre Fauroux .com).

Fig2. Vue en plan du projet unité SFMI-Micromania

Un second volume indépendant, long de 63 m, à usage de bureaux et salle de réunions, de forme parallélépipédique, s'élève sur 3 niveaux. De la terrasse-parkings aménagée sur le toit des dépôts, on accède au bâtiment, par une étroite passerelle de béton qui enjambe la rue centrale au 1er niveau.



Source [www. Projets pierre Fauroux .com](http://www.Projets pierre Fauroux .com).

photo 11. Façade Ouest SFMI-Micromania

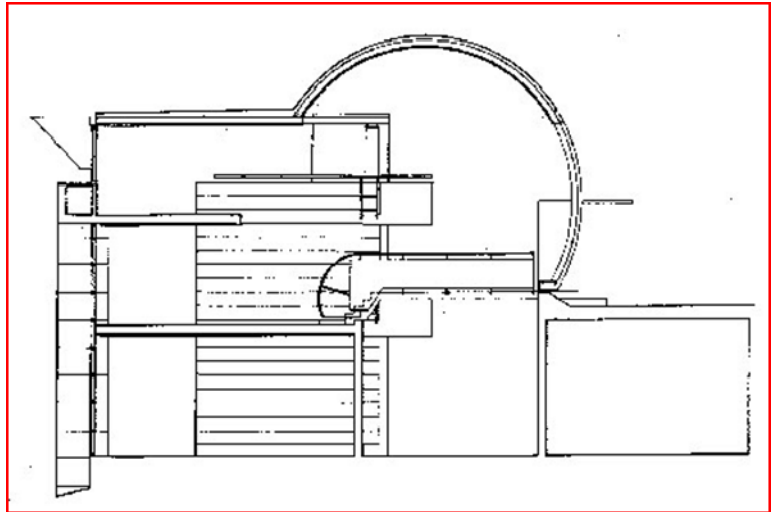


Source [www. Projets pierre Fauroux .com](http://www.Projets pierre Fauroux .com).

Photo 12. Façade nordunité SFMI-Micromania

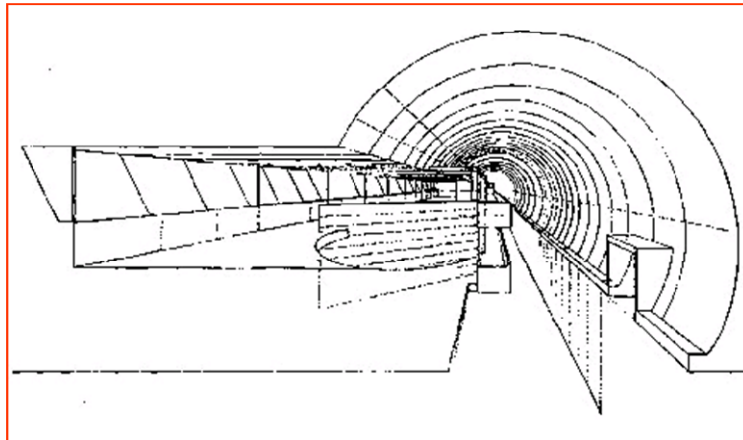
La façade Sud, largement ouverte en baies sur le paysage, est rythmée verticalement par une trame solide en béton, apparente et saillante. A l'angle Sud-est de la construction, un volume vitré sur 2 niveaux, traverse en pointe le mur pignon et ouvre le bureau de direction et de la salle de réunion

sur le panorama.
Une structure métallique prenant appui sur le grand mur, vient recouvrir l'ensemble en une grande voûte sur la rue centrale, pour se transformer en toit plat sur l'immeuble de bureaux. Cette voûte, vitrée dans sa partie arrière, permet l'éclairage de la rue intérieure, des coursives et des escaliers métalliques permettant les circulations. La toiture, ainsi que les retombées latérales sont entièrement habillées en zinc.



Source [www. Projets pierre Fauroux .com](http://www.Projets pierre Fauroux .com).

Fig3. Coupe du projet unité SFMI-Micromania



Source [www. Projets pierre Fauroux .com](http://www.Projets pierre Fauroux .com).

Fig4. Unité SFMI-Micromania perspective d'intérieur

Matériaux : Structure de béton brut de décoffrage, écailles de verre et parois vitrées, habillage de zinc titane pour l'ensemble d'une toiture métallique.

- La dimension urbanistique de l'immobilier industriel

La dynamique qui a altéré l'immobilier industriel dans sa manière de conception ainsi que dans sa réalisation (la dimension architecturale) s'est étalée même à son environnement immédiat, ce dernier a pris différentes configurations de la simple usine isolée jusqu'aux technopoles. Ce contexte dans lequel s'insère l'immobilier industriel est quasiment important pour le bon fonctionnement ainsi que la valeur du bâtiment industriel d'où vient l'importance d'étudier l'évolution de cet espace d'accueil de bâtiment industriel.

-De la ferme-usine à la zone industrielle :

L'étude historique et rétrospective de l'urbanisme industriel nécessite un retour aux temps premiers des fabriques et du machinisme.

Les débuts de l'industrie restent cependant bien flous et il est souvent fort difficile, à ces époques de distinguer ce qui tient de l'artisanat de ce qui tient de l'industrie

Avec les débuts d'industrialisation de l'occident, la civilisation traditionnelle avait organisé la métallurgie, le textile et la meunerie - ces trois secteurs vont être à l'origine de la révolution industrielle - de manière à subvenir aux besoins locaux.

• **L'usine ferme** : le maréchal ferrant avait peu à peu développé son activité traditionnelle. Devenu maître de forge, il organise sa production dans des bâtiments ressemblant étrangement à des fermes. Les premières filatures, les moulins à papiers, les forges sur les cours d'eau, afin de profiter de leur énergie, présentent des formes semblables. Parallèlement, le travail artisanal concentré dans les villes marchandes se développe en petits pôles industriels agissant par effet cumulatif.

• **Manufacture royale** : pour fabriquer les produits nécessaires à la conquête de nouveaux marchés, la création d'une nouvelle organisation du travail cumulant concentration de main d'œuvre, connaissance technique et capitaux ; sont devenues une nécessité. Pour ce faire par exemple une Manufacture Royale s'établit, elle produit des objets de luxe qui servira de modèle à de nombreux établissements.

Peu à peu, le travail réparti dans la ville entre les métiers à tisser qui existent dans chaque maison est profondément modifié dans sa structure. L'artisan possesseur de ses outils, ayant une connaissance complète du processus de fabrication et réalisant les échanges avec sa clientèle, est peu à peu dépossédé du commerce et des outils et s'intègre peu à peu dans la fabrique.

Les bâtiments sont construits en étage. Le moulin sert de modèle, avec un arbre de transmission vertical desservant les différents niveaux. L'énergie est encore hydraulique.

• **La révolution technologique**: Deux inventions majeures vont révolutionner les besoins d'emplois et la capacité industrielle: la machine à vapeur et le métier à tisser.

La machine à vapeur va affranchir les implantations industrielles des cours d'eau. Eloignées des villes pour éviter l'opposition des corporations, les filatures peuvent maintenant s'installer dans les faubourgs, libérées des problèmes d'énergie. En 10 ans, de 1830 à 1840, la machine à vapeur couvre l'ensemble du territoire français.

C'est à cette époque que les conditions de travail sont les plus dures. Les épidémies, la mortalité infantile, la misère augmentent et une vague de révolte apparaît en France.

La dégradation du pouvoir, l'éclatement des villes marchandes hors des murs de la cité médiévale changent la politique d'implantation des industriels. Ils préfèrent s'installer aux abords des villes et bénéficier ainsi de la structure des villes sans en subir, ni le contrôle, ni les inconvénients. Le quartier de la gare ou de l'usine à gaz développe ainsi son tissu urbain sans souci des lois élémentaires de l'hygiène.

Les ateliers s'organisent d'une manière horizontale grâce à l'invention du shed dans les années 1850.

• **Le mouvement hygiéniste** : Vers la fin du 19^{ème} siècle, un certain nombre de médecins commencent à dénoncer la misère des faubourgs. Ces rapports qui assimilent hygiène et morale autorisent les entrepreneurs à régler l'ensemble de la vie ouvrière. Les grands maîtres de Forges comme Wendel et Schneider vont monopoliser la ville et ses institutions.

A une moindre échelle, les théoriciens du village paternaliste vont promettre aux ouvriers le bonheur du village et de son traditionnel équilibre.

• **Les utopistes** : En marge de ces grands modèles, qui seront calqués pendant près de cent ans, différents théoriciens élaboraient des modèles d'organisation urbaine:

- **Ledoux** à la fin du 18^{ème} siècle, imagine une ville ouvrière modèle pour les Salines d'Arc et Senans. Les maisons ouvrières sont distribuées en couronne autour de la maison du Directeur flanquée des établissements de production. Les édifices construits à l'extérieur de cette couronne traduisent les rapports sociaux tels que les imaginait Ledoux : hospices, églises, bourses, bains publics, marché, maison d'éducation... et organisent la vie publique entre la ville et la campagne.

- **Fourrier** prône des établissements réunissant les familles dans une sorte d'autogestion. Il propose de créer sur un territoire restreint, des unités quasi autarciques de 2500 personnes s'adonnant aussi bien au travail industriel qu'au travail agricole.

Sur la base de ces idées, **Godin** réalisa en 1871 le Familistère de Guise. Séparé de l'usine par un cours d'eau, le familistère (château des ouvriers) fait face au théâtre des familles, au bambinat, à la bibliothèque et à la coopérative.

- **Howard** conçoit la ville-jardin, où l'on retrouve certains principes émis par Fourier, notamment la réunion de la ville et de la campagne, ainsi que la suppression d'antagonisme entre ouvrier et patron. L'échelle en est cependant tout autre : elle devait réunir 35.000 personnes . L'organisation interne de la ville est marquée par la rigoureuse séparation des fonctions: culture, loisirs et

administrations au centre, habitat à quelques distances, industries en périphérie, agriculture au-delà. En ce sens il traduit bien son époque : le cloisonnement est total entre activités.



Photo .13-Familistère.de Jean-Baptiste Godin A partir de l'utopie du phalanstère imaginée par Fourier, l'homme d'affaires Jean-Baptiste Godin réalise de 1859 à 1878 à Guise, au bord de l'Oise, un ensemble de bâtiments d'habitation et de services pour les ouvriers de son usine.

Source Encyclopédie Encarta 2008

• **La ville industrielle :** Tous les essais de cette époque qui échappent à la structure politique et économique sont marginalisés. Napoléon III consacre le libre arbitre de l'entreprise. A côté de la ville bourgeoise, dépositaire des instruments du pouvoir, les entrepreneurs organisent une ville de production dont l'université et l'administration sont exclues.

C'est l'époque de l'industrie triomphante. Les usines développent une architecture de château fort.

L'arrivée de l'électricité supprime les problèmes de transmission et libère les ateliers. Les façades d'usine de 1910 à 1950 portent la marque d'un fonctionnalisme élémentaire (la recherche d'éclairage).

• **La Zone industrielle:** Après la guerre, le modèle paternaliste ayant été dénoncé par les centrales ouvrières, l'Etat par le biais des collectivités locales prend en charge les **nouveaux modèles d'implantations industrielles**. Décentralisation et desserrement des entreprises justifient le rejet, hors des villes, des activités secondaires.

Concernant les bâtiments, la rationalité de la gestion poursuit son œuvre d'épuration: construire plus vite et moins cher s'inscrit dans une perspective dynamique et saine, créatrice d'emplois. Les industriels découvrent que le bâtiment est un outil de travail à part entière.

-La zone industrielle: des débuts lents et difficiles

Pour s'implanter ou s'étendre, si elle n'a pas de réserves foncières utilisables, l'entreprise doit faire appel au marché foncier, dont le produit marchand, le sol, appartient en petites et moyennes parcelles aux classes moyennes de la société. Le prix de ce sol comprend les rentes différentielles, plus-values de situation et investissements en desserte et équipements, donc très variables, et la rente absolue qui elle évolue en fonction de la demande et des pressions spéculatives exercée sur ce marché. En bonne logique, les propriétaires ont adapté leur patrimoine à la demande la plus forte, l'agriculture, non sans le préparer à une éventuelle réalisation immobilière.

Sur ce marché, l'industriel, moins demandeur en terrains trouve rarement son compte: les caractéristiques qu'il recherche correspondent rarement au prix qu'il peut y mettre. D'autre part il aura des difficultés à établir la corrélation surface-situation, alors qu'un promoteur immobilier adaptera sans peine son programme de construction aux dimensions et configurations du terrain.

Les collectivités locales désireuses de voir les industriels s'implanter sur leur territoire ont par ailleurs recherché avec l'aide de l'Etat des méthodes permettant de répondre à ces besoins. Les solutions d'intervention doivent satisfaire le propriétaire foncier et son client sans remettre en cause le principe de la propriété.

A partir des années 60, le principe de la **zone industrielle** connaît la faveur des collectivités. Le regroupement de terrains de grandes surfaces peu coûteux a donc amené à réaliser des zones industrielles aux abords des villes en prenant sur les surfaces agricoles.

Bien accueilli, ce marché a pourtant tardé à être utilisé par les industriels qui préféreront pendant encore 10 ans la négociation séparée : d'une part pour un terrain et sa situation, d'autre part avec les collectivités pour le complément d'aménagement de ce terrain.

En France dans le rapport annuel de la Cour des Comptes pour 1965, les magistrats soulignent les nombreuses zones industrielles vides, pour lesquelles les sociétés d'aménagements responsables ont établis des prix de rétrocession bien inférieurs aux prix de revient.

En 1972, l'habitude de s'implanter sur une zone industrielle semble prise puisqu'elles accueillirent cette année là 60% des implantations nouvelles.

Aujourd'hui, la politique de zonage et le quasi généralisation des Plans d' Occupations des Sols font que la grande majorité des implantations se font sur des Zones d'activités. Celles-ci avec le temps se sont mieux adaptées aux exigences et aux moyens de chacun.

Par la taxe professionnelle et l'emploi qu'elle génère, la zone industrielle devient un enjeu fondamental de l'aménagement du territoire.

-La zone industrielle : une solution technico-économique

Les objectifs visés en instituant la zone industrielle étaient de deux sortes :

- rééquilibrer les activités du secteur secondaire sur l'ensemble du territoire.
- renouveler les possibilités d'expansion économique en permettant la réinstallation d'entreprise bloquée dans des locaux inadaptés à l'intérieur des villes

Les industriels dont les critères sont très différents suivant le type d'activités ont besoin d'un choix de solutions d'implantations variées.

Les collectivités ont non seulement besoin d'emplois et de revenus (taxes professionnelle, foncières) mais aussi d'un développement urbain équilibrant les différentes sortes d'activités et respectant le paysage comme les héritages du passé.

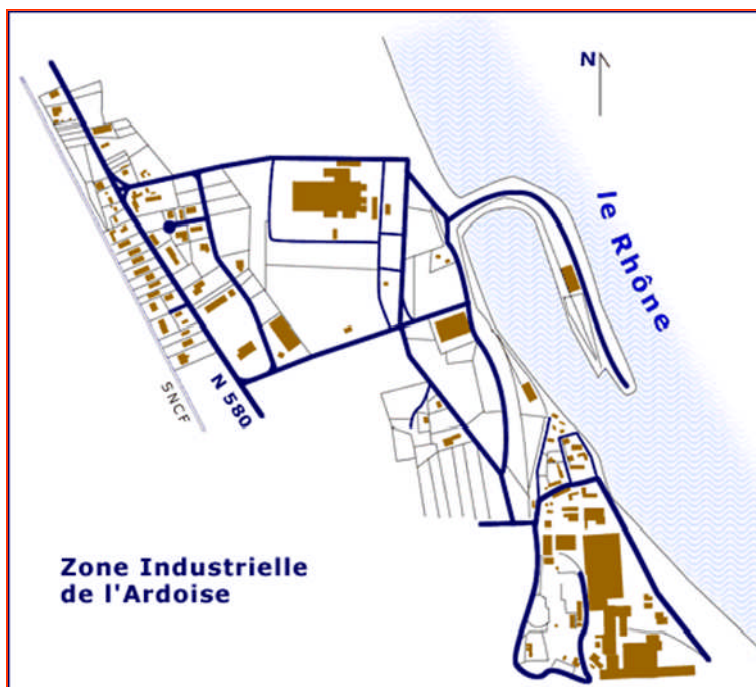
Enfin les citoyens, usagers de la ville et employés des entreprises, ont besoin d'un marché de l'emploi équilibré, d'un cadre architectural varié; ils souhaitent généralement éviter des déplacements journaliers trop importants.

La zone industrielle qui se "**définit comme un ensemble de terrains regroupés par un même maître d'ouvrage et préalablement équipés pour faciliter l'installation, le fonctionnement et le développement d'établissements à caractère essentiellement industriel**" apparaît dans ce contexte comme l'une des solutions pouvant satisfaire aux différentes exigences mais non une solution à tous les cas d'implantations industrielles.

La logique du découpage parcellaire des zones industrielles :

Le critère le plus répondu en matière de découpages en lot industriel est celle du « lot standard » qui peut être subdivisé en lots plus petit ou l'assembler à d'autres pour constituer un lot plus grand. Cette logique de découpage standardisée permet de produire un foncier industriel flexible pour accueillir des activités industrielles différentes, et de taille diverses.

A cette organisation rationnelle de la zone industrielle s'ajoute des réservations foncières afin de recevoir des éléments structurants tels que « un centre directionnel, une station logistique, centre de



Source : www.zones-activites.net/plan-387-Zone-industrielle-de-l-Ardoise.html

Fig5. ZI de l'Ardoise : Complexe industrialo-portuaire des plus importants en Languedoc-Roussillon qui bénéficie d'équipements lourds, implantée dès 1952

service à la production ainsi que les aire de détente. »

D'autres critères techniques entre en considération (les voix de transport en commun et des véhicules industrielles, les réseaux divers).

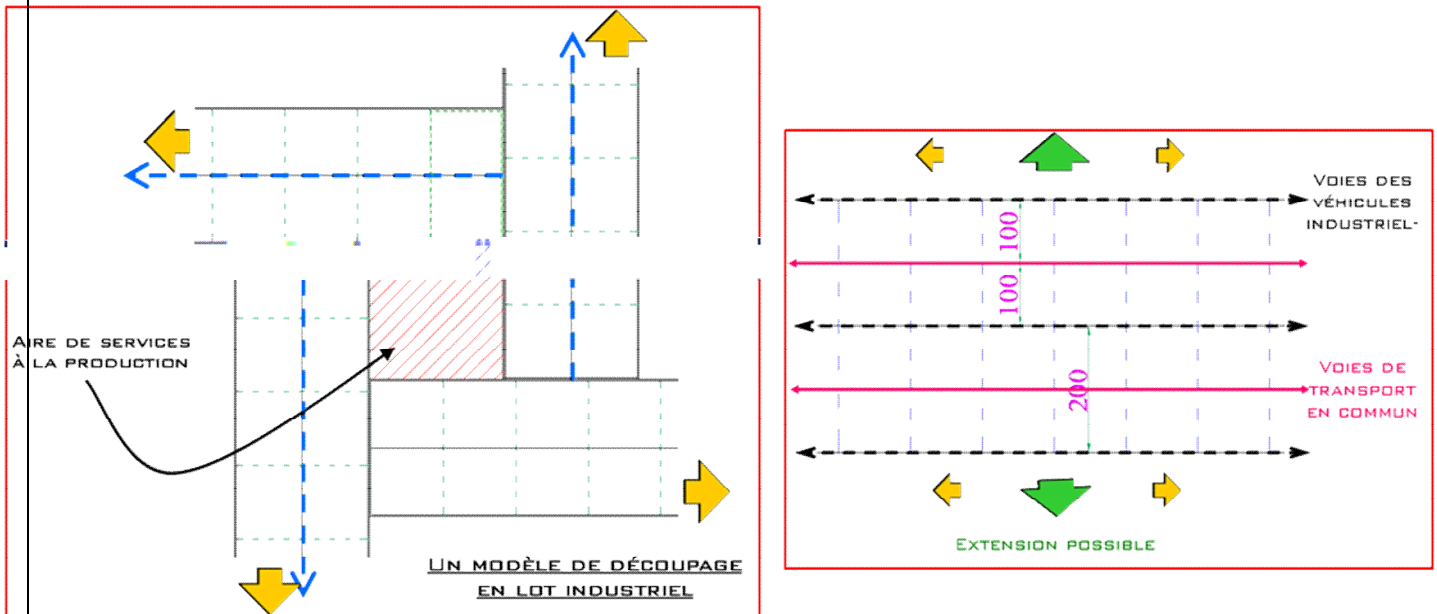


Fig6. Un modèle de découpage en lot industriel source ZUCHELLI Alberto « Introduction A L'urbanisme Opérationnel Et A La Composition Urbaine » Vol 04

La notion de la flexibilité dans la conception de l'espace industriel est fondamentale. Il s'agit soit de la flexibilité interne de l'unité industrielle pour l'adapter aux différentes fonctions de la production ainsi que les futures extensions, ou bien la flexibilité du tissu de la zone d'activités industrielles ; c'est dire de concevoir le découpage de la surface à aménager de telle manière que le lot industriel peut acquérir des établissements industriels de diverses tailles.

La forme finale de la totalité du tissu industriel sera l'aboutissement de la conjugaison de tous ces critères.

-Les alternatives possibles à la zone industrielle

La zone industrielle est la seule solution mise en œuvre avec l'aide des pouvoirs publics pendant des années, d'autres solutions ont été mises en œuvre :

- La première solution concerne les établissements très polluants et consiste à créer de **supers combinats industriels**. De rentabilité peu probable, c'est la solution de Fos sur Mer
- La seconde solution tente la combinaison de zones industrielles périphériques avec des zones plus petites disséminées dans le tissu urbain. C'est la solution qui a été prônée dans la création des villes nouvelles, Vaudreuil ou Marne la Vallée, mais elle suppose une maîtrise foncière certaine et donc pour la collectivité locale, une importante disponibilité de terrain.

- Les villes de Bâle, Stockholm ou Paris ont développé des zones industrielles verticales, surfaces de planchers industriels loués en étage, permettant de rester en ville à proximité de dessertes routières importantes. Solution couteuse, elle n'est envisageable que pour la location car elle ne résout pas les problèmes d'extension.

- Enfin l'intégration pur et simple d'entreprises en milieu urbain a fait ses preuves dans les villes nouvelles anglaises grâce à l'étude préalable des différents problèmes.

Mais le premier obstacle que rencontre le projet d'insérer des usines dans des espaces construits est cependant de taille: c'est le coût et le financement de l'urbanisation.

Aussi longtemps que les entreprises seront en concurrence directe avec des logements et des bureaux pour l'utilisation de terrains constructibles, elles seront reléguées.

-De la zone industrielle au Parc d'activités :

Parallèlement à la mise en place des zones industrielles (la très grande majorité cependant), un certain nombre de zones se sont spécialisées pour répondre à des problèmes techniques particuliers.

Outre les conglomérats industriels déjà mentionnés, l'on peut citer:

- Les zones portuaires, liées à un mode de transports lourds (bois, charbon, pétrole, gravier, sable...)
- Les zones liées à un produit particulier : zone agroalimentaire développée autour des Marchés d'intérêt national.
- Les zones de stockage et de distribution des produits, développées autour des différents types de mode de transports (plate forme multimodale autour de l'eau, le fer et la route, Plate forme logistique).
- Les zones d'activités à dominante tertiaire sont apparues dans les années 80. Parcs d'activités, pôles technologiques, technopôles sont autant d'appellations caractérisant l'activité tertiaire de ces zones.

On peut différencier trois grands types de zones tertiaires:

- Les zones commerciales, implantées dans les couronnes urbaines.
- Les zones d'activités de services (**Technoparc, Actiparc**) avec des implantations de type service après vente, informatique, assurance, publicité.
- Les technopôles, définis par "**la réunion dans un même lieu d'établissements industriels, universitaires ou de recherche, spécialisés dans les technologies de pointe**" sont apparus en France à la fin des années 60 (Sofia -Antipolis).

A une mutation des activités implantées dans ces zones particulières est associée une évolution du cadre paysager.

Des efforts sont entrepris pour mieux intégrer la Zone d'activités Economiques dans le tissu environnant en se souciant des aspects architecturaux et paysagers et en offrant des services communs dans un espace mieux organisé, afin de séduire les "entreprises nobles". Le composant

environnement joue à plusieurs niveaux : sur l'architecture ou l'espace bâti - qui donne sa qualité au parc et dépend des moyens financiers des utilisateurs - ainsi que sur la conception générale des parcs.

Le plus souvent les activités industrielles se développent lorsque le contexte d'agglomération permet une synergie entre les centres de formation, la recherche et les entreprises. On assiste à une concentration de la recherche-développement au sein des grandes entreprises et à la localisation de certaines compétences très spécialisées sur quelques grandes villes. De nouveaux produits ou de nouveaux processus technologiques peuvent être réalisés, testés grâce à la proximité d'un milieu de petites et moyennes entreprises très qualifiées, spécialisées et réactives face aux sollicitations de demandes très spécifiques. Il est alors possible de mettre en œuvre ces innovations.

Donc, Les années soixante-dix ont vu apparaître de nouvelles d'organisation de la production et des services. De la zone industrielle classique on a passé au Parcs d'activités, technopoles, plates-formes logistique liés à la globalisation des marchés et à la production en flux.

➤ **Les parcs d'activités :**

Parallèlement à la mise en place des zones industrielles (la très grande majorité cependant), un certain nombre de zones se sont spécialisées pour répondre à des problèmes techniques particuliers. Outre les conglomérats industriels déjà mentionnés, l'on peut citer:

- Les zones portuaires, liées à un mode de transports lourds (bois, charbon, pétrole, gravier, sable...)
- Les zones liées à un produit particulier : zone agroalimentaire développée autour des Marchés d'intérêt national.
- Les zones de stockage et de distribution des produits, développées autour des différents types de mode de transports (plate forme multimodale autour de l'eau, le fer et la route, Plate forme logistique).
- Les zones d'activités à dominante tertiaire sont apparues dans les années 80. Parcs d'activités, pôles technologiques, technopôles sont autant d'appellations caractérisant l'activité tertiaire de ces zones.

On peut différencier trois grands types de zones tertiaires:

- Les zones commerciales, implantées dans les couronnes urbaines.
- Les zones d'activités de services (Technoparc, Actiparc) avec des implantations de type service après vente, informatique, assurance, publicité.



Source : www.zones-activites.net/photo-aerienne-1324-Parc-d-Activites-de-Signes-en-Provence.html

Fig7. Le plan Aménagement d'un parc d'activité économique (Signes-en-Provence)

Des efforts sont entrepris pour mieux intégrer la Zone d'activités Economiques dans le tissu environnant en se souciant des aspects architecturaux et paysagers et en offrant des services communs dans un espace mieux organisé, afin de séduire les "entreprises nobles". Le composant environnement joue à plusieurs niveaux : sur l'architecture ou l'espace bâti - qui donne sa qualité au parc et dépend des moyens financiers des utilisateurs - ainsi que sur la conception générale des parcs.

Donc **le parc d'activité** est devenu un outil majeur de la politique de développement économique des collectivités, la zone d'activités est entendue comme " un espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ". Sa finalité doit être de répondre au mieux aux besoins des entreprises autant pour les fixer durablement sur le territoire que pour les attirer lors de leur recherche d'un site d'implantation.

Science parcs, clusters technologiques, technopôles, , pôles de compétitivité...la nouvelle génération des organisations industrielles.

Les technopôles (ou parcs technologiques) :

Il n'est guère aisé de définir le **technopôle**. Le terme apparaît régulièrement dans la littérature à la fin des années 1970. Au-delà de son image puissante quasi-mythique, de modernité économique et sociale, le technopôle ne constitue pas un ensemble homogène qui se décline sur le même modèle.

Très vite un débat s'est engagé - bien franco-français - sur l'orthographe et le sexe du technopôle. Au masculin et doté d'un accent circonflexe, un technopôle est un pôle. Au sens premier du terme, il indique un centre marqué par les activités industrielles de haute technologie. Dans le même temps, le pôle nous rappelle le développement polarisé des années 1950-1960 avec les pôles de croissance et les pôles de développement. Depuis cette période de forte croissance, le contexte économique a changé. Le développement polarisé est tombé en désuétude, le développement local l'a remplacé.

- **Le technopôle** est une réalisation mise en œuvre par des villes dont les stratégies de développement économique s'appuient sur la valorisation de leur potentiel universitaire et de recherche, en espérant que celui-ci entraîne une industrialisation nouvelle à l'initiative d'entreprises de haute technologie, créées ou attirées sur place. Les projets de technopôles reposent sur le concept de fertilisation croisée (Pierre Laffitte).

Opérationnellement, ce sont des groupements d'organisations de recherche et d'affaires qui s'attachent au développement scientifique en englobant un processus d'ensemble, de l'étape du laboratoire jusqu'à celle de la fabrication du produit. Physiquement, c'est un ensemble d'entreprises (majoritairement petites et moyennes) structuré dans un environnement de qualité. Au niveau de la localisation, il est situé généralement dans un système relationnel fermé avec des universités et des instituts de recherche technique, publics et privés. Ainsi, le technopôle désigne un espace précis, le point singulier d'un territoire où se concentrent et s'irriguent mutuellement les activités économiques étroitement liées aux techniques nouvelles.

Ces espaces sont aménagés, en général, dans le milieu périurbain, à proximité des agglomérations de grande taille, dans un environnement physique et social agréable à faible densité. Les technopôles sont souvent l'objet d'une opération mixte, activités économiques d'un côté, habitat et équipements de l'autre. (L'un des exemples classiques en France est Sophia Antipolis).⁸⁹



Source : maps.google.fr/maps?hl=fr&q=Sophia-Antipolis

Photo. 21. Sophia-Antipolis -Première technopole française et européenne, Sophia-Antipolis a été créée en 1969 d'après les projets de Pierre Laffitte, directeur de l'école des Mines. Son expansion date des années 1980. Cette « cité de la sagesse » qui s'étend sur 2 300 ha compte au début des années 2000 plus de 1 200 entreprises et emploie environ 24 000 personnes



Source : www.technopole-futuroscope.com/

Fig8 . Plan d'aménagement La Technopole du Futuroscope- Poitiers– France

⁹<http://www.technopole-futuroscope.com/>

➤ **Les zones industrielles supérieures :**

Souvent influencées par l'image des parcs scientifiques et les tendances récentes de construction, elles ont une liaison faible voire éloignée de la haute technologie. Mais par la qualité du « design » et de leur apparence, elles ont bénéficié grâce aux conséquences visuelles positives d'une image authentique de haute technologie dans le schéma architectural. Au niveau de l'aménagement et du paysage, une conception stéréotypée est née dans les années 1950 et 1960, et elle s'est enrichie dans les années suivantes.

➤ **Pôles de compétitivité :**

Compétitivité, compétitif : capable d'entrer en compétition où la concurrence est possible (qui peut supporter la compétition née de la concurrence commerciale)

«*Un pôle de compétitivité* est une combinaison, **sur un espace géographique donné**, d'entreprises, de centres de formation et d'unités de recherche publiques ou privées engagés dans une synergie autour de projets communs au caractère innovant. Ce partenariat s'organise autour d'un marché et d'un domaine technologique et scientifique qui lui est attaché, et doit rechercher une masse critique pour atteindre une compétitivité et une visibilité internationale

L'innovation scientifique et technique est au cœur du développement des économies développées et l'un des vecteurs de la compétition mondiale. Bien entendu, la place qu'occupent les innovations dans le développement économique n'est pas une nouveauté et a fait l'objet, au moins du cours du XX^e siècle, de très nombreux travaux théoriques.

Cependant, l'avènement de l'économie de la connaissance comme objet même de production et de compétition conduit à rompre avec la vision d'un processus linéaire (de la recherche fondamentale à la vulgarisation industrielle) et avec l'opposition entre les innovations de **process** et les innovations de **produits**.

Aujourd'hui, l'innovation de process est intimement liée à celle des produits et la recherche fortement couplée à la satisfaction de la demande finale. Le raccourcissement du cycle de l'innovation comme le couplage des innovations de process et de produits est ce qui, finalement, justifie la mise en réseau des acteurs dont les compétences se distribuent tout au long de la chaîne de valeur pour satisfaire un "même" marché final.

Ces évolutions rendent nécessaires la mobilisation de blocs de savoirs spécialisés. Il convient donc de les identifier et de les évaluer. L'objet est donc de porter un regard sur la concentration spatiale de ces blocs de compétences scientifiques et techniques.

Remarque : la différence entre les technopoles et les pôles de compétitivité réside essentiellement dans le fait que les technopôles (considérés comme un précédent), à la différence des pôles de compétitivité, ils n'ont eu pourtant eu pour *objectif que de rapprocher géographiquement* des entreprises et des centres de formation, sans contraindre ces différents acteurs à travailler ensemble, ce qui explique la réussite assez aléatoire de ces structures, alors que **les pôles de compétitivité** se définissent comme des espaces géographiques délimités concentrant des entreprises, des unités de recherche et des centres de formation *mobilisés et engagés dans des projets coopératifs innovants* et disposant d'une taille critique leur garantissant une visibilité internationale.

Donc l'immobilier industriel s'est adapté avec les nouveaux besoins technologiques que ce soit dans son enveloppe physique ou bien dans son environnement.

Après avoir analysé l'espace industriel et son développement. Ce produit architectural ou bien urbanistique peut connaître le déclin, dans ce cas de figure on a une autre configuration de l'immobilier industriel c'est la friche industrielle

2. Immobilier industriel et friche :

La notion de la régénération urbaine est née avec l'évolution des villes, cette évolution est due tout d'abord à une autorégulation entre leur aspect formel et les habitants qui les peuplent. Cependant, le temps passant, des pans entiers des villes, tombés en déshérence, ont été remodelés par les pouvoirs publics, permettant ainsi un renouvellement urbain - par exemple en France pendant et après la période révolutionnaire. De récentes friches urbaines ont fait leur apparition après 1950 avec la cessation d'activités industrielles traditionnelles (charbon, sidérurgie, textile, zones portuaires, terrains militaires également), un phénomène accru par la politique de décentralisation. Le dépeuplement ou les abandons de commerce des centres urbains au profit de la périphérie donnent maintenant lieu à une politique dite de "développement durable", dont le but est de régénérer la ville par une conception nouvelle de l'habitat et des transports, le remodelage, des zones délaissées destinées à devenir des quartiers dynamiques, par le biais d'installations liées à la culture par exemple.

Dans ce cadre, les sites et les bâtiments industriels récents et abandonnés qui ne présentent aucune valeur patrimoniale présente une autre problématique au sein de l'espace urbain. c'est ce qu'on appellent les *friches industrielles*.

Ce sont les **bâtiments** et les **terrains industriels** ou carrément des **quartiers industriels** anciens, abandonnés après la faillite d'usine ou pour des raisons de dépeuplement dans certains secteurs en crise (bassin houillers ou sidérurgiques). Ils font souvent l'objet de requalification urbaine, avec des aides des états et collectivités. Dans quelques cas particuliers, ce sont des villes entières qui ont été abandonnées (villes militaires, ville-champignon minières du far-ouest, communes désertées suite à des guerres, ou villes et villages contaminés par les retombées de Tchernobyl. On les désigne parfois sous le nom de Ville fantôme.

Ce type d'immobilier industriel est appelé *friche industrielle*, elle peut être définie comme suit : « **Biens immeubles** abandonnés ou sous-utilisés que l'on sait ou présume contaminés en raison d'activités antérieures qui s'y sont déroulées. Ces biens comportent un potentiel notable quant au changement d'usage de terrains (c.-à-d. d'industriel à résidentiel), et offrent généralement des possibilités économiques viables »¹⁰

¹⁰Contaminated Sites Management Working Group - Glossary of Terms .TreasuryBoardSecretariat, Real Property Management. (2001.01.18)

Les friches industrielles sont souvent traitées comme un problème exclusivement économique. Or l'évolution des discours qu'on leur consacre, tout autant que l'évolution des pratiques de reprises de friche, montre que les questions soulevées sont également politiques, culturelles et formelles, si bien que, finalement, la requalification des espaces industriels introduit au cœur d'un changement majeur aujourd'hui.

La réhabilitation d'une friche, même si elle a des caractéristiques particulières, obéit aux mêmes règles que la cession d'un terrain ou de **locaux destinés à l'activité**. Par conséquent, avant de tenter d'élaborer une politique de réhabilitation d'une friche industrielle, il convient de définir le cadre dans lequel cette politique peut s'exercer.

Ce cadre comporte deux niveaux, d'une part l'état de l'offre de terrains, d'autre part les critères d'implantations des entreprises. En effet, une friche réhabilitée se trouve sur un marché et doit correspondre à la réalité de celui-ci. Réhabiliter une friche, sans s'assurer d'une « sortie », risque de produire à terme une nouvelle friche, si celle-ci reste inoccupée.

La conséquence de ce type d'analyse est de bloquer toute création ou tout développement de zones pour activités. En réalité, agglomérer l'ensemble des terrains destinés à l'activité n'a pas beaucoup de sens; il faut savoir de quoi l'on parle.

On entend souvent dire, notamment dans la presse, qu'il existerait des milliers d'hectares disponibles pour activités mais les zones d'activités restent vides. Dans quelques années, ces zones d'activités non commercialisées deviendraient d'immenses friches.

Si l'on prend en compte l'ensemble des zones destinées à l'activité dans les divers plans d'occupation des sols, il est évident que l'on aboutit à un nombre d'hectares considérables. Mais un tel chiffre n'a aucun sens, il ne s'agit que d'un potentiel dont la plupart ne se sera jamais réalisé ou dans des délais très éloignés. Si l'on ne considère que les terrains faisant l'objet d'une ZAC, ou d'un projet, là encore l'ensemble n'est pas significatif car un très grand écart entre les projets et les réalisations a toujours été constaté. Même en ne prenant en compte que les zones d'activités existantes, on peut constater que de nombreux terrains ne sont pas disponibles, soit parce que le foncier n'a pas encore été acquis, soit parce que les aménagements ne sont pas encore réalisés en totalité.

Par conséquent, la seule variable réellement significative est celle des terrains disponibles, c'est-à-dire vendables immédiatement. C'est ce nombre d'hectares qui nous permet de mesurer le véritable stock de terrains, ce nombre est à comparer au rythme de commercialisation annuel.

3. Vision patrimoniale de l'immobilier industriel :

La globalisation économique, l'accélération technologique, et le développement de l'archéologie industrielle semblent susciter de nouvelles approches vers un patrimoine particulier. C'est le patrimoine industriel

Pourquoi et comment certaines traces de l'histoire industrielle se métamorphosent-elles en héritage ? S'agit-il de porter à la postérité la mémoire d'un groupe social, d'une idéologie, d'une architecture, de techniques de travail ? Le legs industriel, s'inscrit-il toujours dans le long terme, dans le besoin de transmettre ?

Question d'autant plus importante aujourd'hui que l'accélération du processus de désindustrialisation rend obsolète toujours plus de bâtiment industriel dans le monde entier.

Nombre sont détruits, d'autres bénéficient de mesures de protection et de sauvegarde, beaucoup sont l'objet de remise en valeur, de réhabilitation architecturale ou de conservation. Les acteurs participant à ce processus ne se limitent plus aux services de l'Inventaire et des Monuments Historiques ou encore au milieu universitaire et érudit. Élus locaux, architectes, urbanistes, industriels et commerçants, Co-construisent et se partagent désormais ce legs particulier.

Comment interpréter ce phénomène ? Observe-t-on une unité ou plutôt une diversification des instrumentalisation de cet héritage ?

Le travail mené depuis plusieurs années par différents organismes internationaux, en premier lieu l'UNESCO, a certainement aidé à une «prise de conscience» de l'importance du patrimoine. La conservation du patrimoine est reconnue désormais comme la responsabilité des gouvernements, qui ont le devoir de transmettre aux générations futures la mémoire du passé, pour qu'elles puissent incorporer leurs propres valeurs à l'identité culturelle de la société dont elles font partie, dans un constant processus d'évolution de cette même identité.

Toutefois entre le «discours» des gouvernements, des pouvoirs municipaux ou des organisations internationales, et l'appropriation de ce discours par les populations, il reste souvent un hiatus, comme on peut le constater par les transformations qui se font à l'intérieur des médinas, bien que leur caractère patrimonial soit désormais bien établi. L'antagonisme entre la «valeur patrimoniale» du patrimoine et sa «valeur fonctionnelle» (avant tout de ce qui est la fonction résidentielle) émerge de manière nette en particulier dans le cas des populations à bas revenus, pour qui la valeur fonctionnelle constitue l'élément fondamental du patrimoine, mais il n'est pas absent non plus parmi d'autres groupes sociaux

Le passé industriel concerne simultanément le bâti, les hommes et les machines. Avant d'être un patrimoine, le site industriel a été un lieu d'activité technique, de production, de transport, de service... ; un lieu qui a pu connaître des transformations, des évolutions, des changements d'usage.

« La question du patrimoine se pose ensuite, seulement ensuite, et généralement à travers une crise où la survie même du site est souvent une question centrale, accompagnant celle du drame social de l'arrêt d'activité ou de sa menace. En cela, le patrimoine technique et industriel ne ressemble en rien aux autres déclinaisons du patrimoine, qu'il soit religieux, architectural, militaire, urbain, naturel ou culturel »¹¹

Suivant une vision patrimoniale la définition la plus simple du patrimoine industriel c'est « les vestiges de la culture industrielle qui sont de valeur historique, sociale, architecturale ou scientifique. Ces vestiges englobent : **des bâtiments** et des machines, **des ateliers**, des moulins et **des usines**, des **mines** et des **sites de traitement et de raffinage**, **des entrepôts** et **des magasins**, des **centres de production**, de transmission et d'utilisation de l'énergie, des structures et infrastructures de transport aussi bien que des lieux utilisés pour des activités sociales en rapport avec l'industrie (habitations, lieux de culte ou d'éducation).

À partir du XIXe siècle, l'industrialisation a façonné les paysages des pays du nord. Le patrimoine industriel est dès lors devenu une composante indissociable d'anciennes villes industrielles. Durant ces deux derniers siècles, la révolution industrielle a extrait, transformé, transporté et négocié comme jamais auparavant. Elle a laissé dans son berceau, l'Europe du nord, un patrimoine technique, formel et culturel exceptionnel.

Le patrimoine immobilier industrie est le témoignage des activités qui ont eu et qui ont encore des conséquences historiques profondes. Les raisons de protéger le patrimoine industriel sont fondées sur la valeur universelle de cette trace plutôt que sur la singularité de sites exceptionnels.

Le patrimoine industriel revêt une valeur sociale faisant revivre des vies d'hommes et de femmes ordinaires et en leur donnant un sens identitaire important. Dans l'histoire de l'industrie, de l'ingénierie, de la construction, il a une valeur scientifique et technique. Il peut aussi avoir une valeur esthétique pour la qualité de son architecture, de son design ou de sa conception. Ces valeurs sont intrinsèques au site lui-même, à ses structures, à ses composants, à ses machines, à son paysage industriel, à sa documentation et aux souvenirs intangibles de la mémoire des hommes et de leurs coutumes.

11 Rencontres « Patrimoine mondial – Patrimoines industriels » : Institut Claude-Nicolas Ledoux - Saline royale d'Arc-et-Senans (Doubs) 20 septembre 2002

Toutefois, la frontière entre **patrimoine industriel** et **patrimoine ethnologique ou artisanal** ne peut manquer, parfois, d'être indécise, mais on peut considérer que le patrimoine industriel illustre l'évolution des techniques.

D'autre part, les concepts de « mécanisme » et « d'outil » sont, ici, fondamentaux. On retiendra, par exemple, les mécanismes d'horlogerie à l'exclusion des pendules, les armes à l'exception des armes blanches.

Depuis les grandes étapes de la désindustrialisation, on assiste à l'apparition d'un intérêt nouveau pour le patrimoine de l'industrie. La globalisation économique, l'accélération technologique, le développement de l'archéologie industrielle, la prise de conscience de l'importance de l'environnement semblent susciter de nouvelles problématiques, de nouvelles approches vers ce **patrimoine immobilier**.

L'immobilier industrielle, ignorée voire méprisée il y a peu de temps encore, se retrouve aujourd'hui au cœur de nombreux enjeux qu'ils soient d'ordres patrimonial, urbanistique, économique. Devenant alors un patrimoine comme les autres, le patrimoine industriel n'en est pas moins hors normes tant par ce qu'il représente aux yeux d'une population cherchant à exprimer sa nostalgie d'un passé perçu aujourd'hui comme glorieux ou à manifester l'ambivalence ressentie vis-à-vis de ce lieu de labeur, que par les coûts induits pour sa sauvegarde et sa valorisation.

Or, ces sites désormais inertes, ces territoires oubliés, offrent des **surfaces foncières** que les aménageurs et les promoteurs lorgnent aujourd'hui avec un regain d'intérêt. De tels projets questionnent les municipalités, pouvoirs publics à la fois garants du développement économique prospectif, mais aussi du respect de ces lieux de travail qui ont structuré l'identité de la ville ou du territoire pendant les siècles de l'industrie. Ces projets contemporains d'urbanisation, qui visent une reconversion parfois radicale des espaces, bien souvent en totale amnésie du passé, induisent dès lors plusieurs types d'interrogations.



Source ENCARTA 2008

Photo 15 . Les Forges de Rans, Jura, en France

La problématique principale qui se pose concernant ce **produit immobilier** est : pourquoi et comment certaines traces de l'histoire industrielle se métamorphosent en héritage. S'agit-il de porter à la postérité la mémoire d'un groupe social, d'une idéologie, d'une architecture, de techniques de travail ou de rapports de production caractéristiques ayant structuré nos sociétés ? Le legs industriel, s'inscrit-il toujours dans le long terme, dans le besoin de transmettre ?

La conservation du patrimoine industriel dépend de la préservation de l'intégrité fonctionnelle du site, et les interventions sur un site industriel devraient viser à maintenir cette intégrité autant que possible.

La valeur et l'authenticité d'un site industriel peuvent être fortement réduites si les machines sont retirées ou si des éléments secondaires faisant partie de l'ensemble sont détruits. La conservation des sites industriels requiert une connaissance approfondie du ou des buts pour lesquels ils ont été créés et des différents processus industriels qui ont pu s'y développer. Ceux-ci peuvent avoir changé avec le temps, mais toutes les anciennes utilisations devraient être examinées et évaluées.

On devrait toujours donner la priorité à la conservation in situ. Le démantèlement et le remplacement (transfert) d'un bâtiment ou d'une structure ne sont acceptables que lorsque la destruction du site est exigée pour des besoins économiques ou sociaux impératifs.

Les secteurs du patrimoine industriel:

Extraction et Production

Exploitations minières

Barrages et centrales hydroélectriques

Centrales thermiques

Centrales électronucléaires.

Éoliennes et aérogénérateurs

Transformation et négoce

- Industries métallurgiques
- Industries chimiques
- Industries textiles
- Raffineries
- Minoteries et moulins

Infrastructures

- Ports maritimes
- Réseau fluvial
- Aéroports
- Réseau ferroviaire

Ports maritimes

- Réseau fluvial
- Aéroports
- Réseau ferroviaire
- Châteaux d'eau
- Transport d'énergie
- Ponts et ouvrages d'art
- Halles et marchés
- Usines de traitement des eaux
- Usines de traitement des déchets

L'adaptation d'un site industriel à un nouvel usage pour en assurer la conservation est en général acceptable sauf le cas de sites ayant une importance historique particulière. Les nouvelles utilisations devraient respecter le matériel spécifique et les schémas originaux de circulation et de production en étant autant que possible compatibles avec l'usage antérieur. L'aménagement d'un lieu évoquant l'ancienne activité est recommandé.



Source ENCARTA 2008

Photo. 16 Le haut-fourneau *Carsid-Duferco* à Marcinelle - Belgique

Continuer à adapter et à utiliser des **bâtiments industriels** évite des pertes d'énergie et contribue à pérenniser le développement économique. Le **patrimoine industriel** peut jouer un rôle important dans la régénération de régions sinistrées ou en déclin. La continuité que le réemploi implique peut fournir un équilibre psychologique aux communautés confrontées à la perte soudaine d'emplois durables.

Du réflexe de destruction à la réaffectation

En France et en Europe, on assiste depuis une vingtaine d'années à un mouvement de reconversion des friches industrielles. Cette

dynamique découle de l'abandon massif des sites de production entamé dans les années soixante. Dans les régions, les villes et les quartiers où l'usine était le principal poumon économique et social, seules les friches restent, vestiges d'une industrie en ruine. Face aux mutations économiques qui affectent la vie quotidienne de régions entières, la première réaction des décideurs (élus, techniciens et entreprises), a souvent été de tirer un trait sur un pan difficile d'une histoire pourtant ancrée dans la mémoire collective. Les sites industriels se trouvent

majoritairement au centre de villes engagées dans un processus de réaménagement urbain où le manque de foncier est devenu un facteur prépondérant dans la prise de décision. La solution la plus courante a été de démolir ces sites délaissés, et d'effacer toute trace d'un passé laborieux qui pourrait nuire à l'image de la ville. Certains paysages industriels ont ainsi perdu en l'espace de quelques années une grande partie de leurs traits caractéristiques. Aujourd'hui, la question de la réutilisation et de la réhabilitation d'usines chargées de sens a fait son chemin. De nombreux projets sont apparus et leur succès a permis un nouveau regard sur ces lieux de la part des décideurs. Les potentiels de reconversion sont immenses (logement, implantation d'une nouvelle activité économique, lieux artistiques, commerces...) et varient en fonction de la nature des bâtiments, de leur architecture et du contexte. Selon les régions et les pays, les dynamiques mises en œuvre sont très différentes. On peut citer la réussite de la reconversion opérée dans la Ruhr allemande (Emscher Park), où les collectivités locales ont su rebrancher les éléments industriels du territoire à la ville sans les détruire, afin qu'ils apportent leurs propres qualités à l'ensemble diversifié de l'urbain.

Une reconversion souvent artistique

Parmi les nombreuses initiatives de ré-exploitation de ces lieux en friche, il faut noter l'importance des utilisations à des fins artistiques et culturelles. En France, l'émergence des « lieux intermédiaires » semble constituer une réponse spontanée et empirique à une situation de crise, une alternative à l'officialisation de l'art et une forme de contribution à l'aménagement urbain. Ces lieux de création, de rencontres, d'expérimentation, sont initiés et portés par des associations, des collectifs, des regroupements citoyens. Ils sont difficiles à identifier et encore plus à labelliser tant les enjeux qui les habitent sont nombreux et transversaux (sociaux, culturels, artistiques, architecturaux...) et tant leur formes sont éclectiques. Ils participent à leur manière aux métamorphoses urbaines de par les liens qu'ils créent, les questionnements qu'ils alimentent, les lieux qu'ils mettent en scène. On peut affirmer les compétences de « développeurs urbains » de ces espaces et des personnes qui les animent. Ils représentent des marges innovantes et anticipatrices du développement local.

Vers une forme de reconnaissance

En France, le rapport Nouveaux Territoires de l'Art , a marqué une étape importante dans l'identification de ces projets et dans la compréhension de leurs caractéristiques par les pouvoirs publics. Il a pour objet l'étude de lieux inscrits dans des contextes différents de ceux des institutions culturelles identifiées. Le but est d'appréhender les fondements communs et les déterminants artistiques, économiques, sociaux, urbains et politiques de ces expériences, afin de mieux pouvoir répondre à leurs besoins isolément.

Le succès et la reconnaissance dont jouissent certains projets montrent que ces lieux peuvent, en s'implantant localement et en rayonnant nationalement, participer de l'aménagement du territoire à une échelle locale, avec les caractéristiques d'usages sensibles, temporelles, expérimentales, qui leur sont propres

Exemple d'une opération sur des friches industrielles :

Bilbao est une ville du nord de l'Espagne d'environ 350 000 habitants (950 000 habitants dans l'agglomération), capitale de la province de Biscaye (*Bizkaia*) et de la comarque du Grand Bilbao. La ville de Bilbao est un **important port** et **centre industriel**, situé sur la rivière Nervión, dont la banlieue s'étend jusqu'au Golfe de Biscaye.

Portant les stigmates de la crise économique des années 1980 qui a ravagé l'industrie basque espagnole, Bilbao entame sa renaissance en 1989 en lançant un vaste plan de revitalisation urbaine. L'effort financier est considérable : 735 millions d'euros sont investis par « Bilbao Ria 2000 », une société anonyme qui compte pour actionnaires le gouvernement basque, la province de Biscaye et les municipalités concernées.

Le projet phare de ce plan de revitalisation est la construction du **musée Guggenheim**. En 1991, Bilbao présente sa candidature à la Fondation Solomon R. Guggenheim pour accueillir leur antenne européenne.

Dès 1997, soit huit ans seulement après le lancement du programme, la métamorphose de la ville est déjà évidente.

Les façades de la cité « noire » sont rénovées. De grands programmes urbanistiques sont engagés et une politique ambitieuse d'équipement public est lancée. Pour chacun de ces équipements, un mot d'ordre : la qualité architecturale. Les plus grandes signatures mondiales viennent apporter leur patte : celle du **musée Guggenheim** dessiné par **Frank Gehry**, l'aéroport et le pont de Santiago Calatrava, le Palacio Euskalduna en 1999 à l'emplacement des anciens chantiers navals Euskalduna, le tramway (Euskotren) en 2002 ou la **tour Iberdrola**

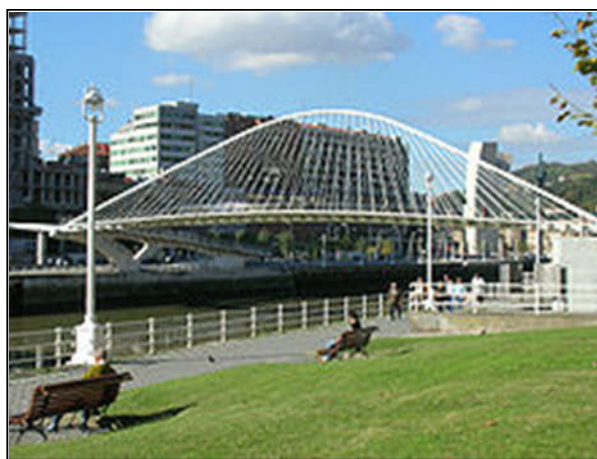
Actuellement Bilbao est principalement un centre administratif et de services, et ce sont les communes environnantes qui abritent l'activité industrielle (sidérurgie, construction navale, parc technologique de Zamudio...). Le relief et l'hydrographie de la région déterminent le développement urbain et économique.

Les activités portuaires et industrielles, déplacées à dix kilomètres en aval, libèrent enfin les berges du centre-ville. Bilbao se tourne à nouveau vers son fleuve, le Nervion. Cette réappropriation de la ría par la ville va se poursuivre dans les prochaines années. Un plan d'aménagement des friches industrielles de l'île de Zorrozaurre, élaboré par l'architecte anglo-irakienne **Zaha Hadid**, prévoit par exemple la construction de plus de 5000 logements et plusieurs ponts et passerelles sur le fleuve.

Indépendamment de ses effets sur le tourisme et l'économie, il faut souligner l'impact environnemental de cette politique de reconversion urbaine. Les grands travaux se sont en effet accompagnés de mesures importantes visant à améliorer le cadre de vie. Les usines vétustes ont été supprimées ou rénovées et des zones économiques modernes ont été construites pour accueillir les entreprises.

Le succès de la politique d'urbanisme menée à Bilbao est reconnu et salué au niveau international, à tel point que « l'effet Bilbao » intéresse de nombreuses villes à la recherche d'une nouvelle image.

En 2004, Bilbao a ainsi reçu le prix du meilleur projet urbain du monde, au cours de la biennale de Venise (Prix « Città d'acqua ») ainsi que le Prix Européen de Planification Urbaine et Régionale. En 2003, la Fondation Pfizer lui décernait le prix de « la ville espagnole la plus saine ». Bilbao préside par ailleurs l'Association Internationale des Villes et Ports.



Source : www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

Photo. 17. Vue sur le pont réalisé dans le cadre de l'exposition internationale de l'Espagne **Bilbao**

Après avoir traversé une importante crise liée à l'abandon progressif de la construction navale et des activités minières, la ville a su se tourner vers les activités de services et de haute technologie (par la création du parc technologique de Bizkaia par exemple). Bilbao est l'une des seules villes d'Espagne en dehors de la capitale Madrid à abriter des sièges de multinationales

BILBAO : PROJET DE VILLE / PROJET DE TERRITOIRE

Le succès de la politique d'urbanisme menée à Bilbao est reconnu et salué au niveau international, à tel point que « l'effet Bilbao » intéresse de nombreuses villes à la recherche d'une nouvelle image. Bilbao a entamé sa politique de revitalisation urbaine en 1989 en lançant un vaste programme alors qu'elle portait les stigmates de la crise économique des années 80.

Le plan stratégique de 1987 proposait une revitalisation du centre-ville en améliorant l'environnement, la mobilité et le potentiel culturel. L'audace a consisté à inverser l'ordre imposé par le plan stratégique, c'est-à-dire à investir d'abord sur le culturel, au moment où toutes les aides publiques étaient consacrées à sauver (en vain) l'emploi industriel. Sur le terrain, cette audace s'est traduite par un effet de contraste saisissant. Au cœur d'une vaste friche encore intacte, l'irruption d'un musée d'art moderne a subitement réveillé le paysage. Frappant l'opinion publique par une architecture qui est, à elle seule, une oeuvre d'art signée par l'Américain Frank O. Gehry, le musée symbolise aujourd'hui la ville, le pays basque, voire l'Espagne toute entière. Ainsi est né "l'effet Guggenheim".

C'est non seulement la ville de Bilbao qui participe et bénéficie de cette politique mais aussi tout le territoire environnant qui abrite notamment l'activité industrielle (sidérurgie, construction navale, parc technologique de Zamudio...). Ainsi, les activités portuaires et industrielles, déplacées à dix kilomètres en aval, libèrent enfin les berges du centre-ville. Bilbao se tourne à nouveau vers son fleuve. Cette réappropriation de la ría par la ville va se poursuivre. Un plan d'aménagement des friches industrielles de l'île de Zorrotzaurre, élaboré par l'architecte anglo- irakienne Zaha Hadid, prévoit par exemple la construction de plus de 5000 logements et plusieurs ponts et passerelles sur le fleuve.

Indépendamment de ses effets sur le tourisme et l'économie, il faut souligner l'impact environnemental de cette politique de reconversion urbaine. Les grands travaux se sont en effet accompagnés de mesures importantes visant à améliorer le cadre de vie. Les usines vétustes ont été supprimées ou rénovées et des zones économiques modernes ont été construites pour accueillir les entreprises.

Le musée surprenant de FRANCKGEHRY à Bilbao:Guggenheim

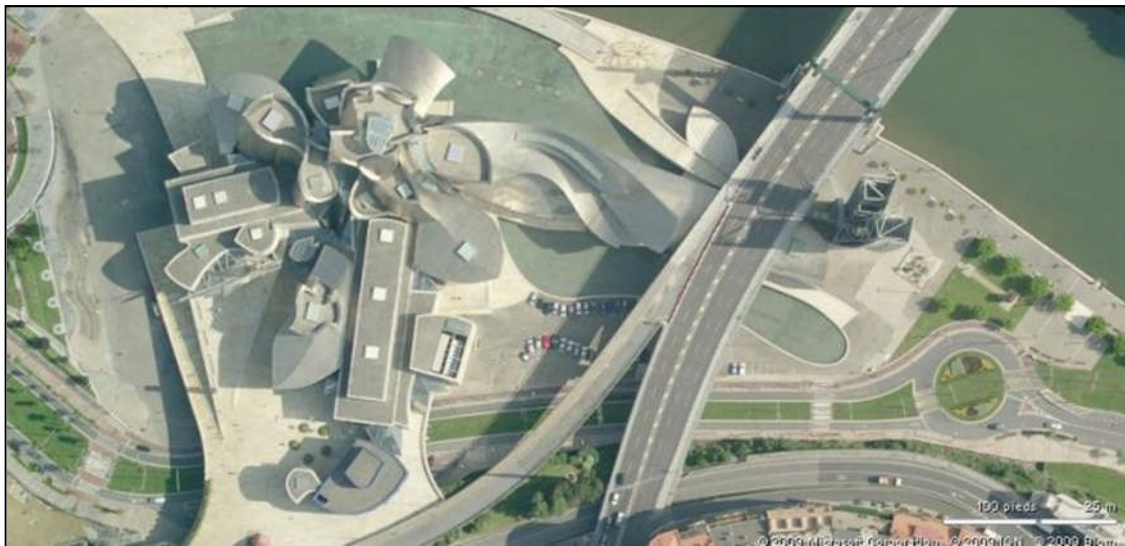
Le musée **Guggenheim**¹² à Bilbao symbolise la reconversion et le renouveau urbain de la ville marquée par l'industrie jusqu'à la moitié du XXe siècle. Le bâtiment conçu par l'architecte Franck GEHRY reflète, de par sa forme et ses matériaux, l'industrie navale. Le musée est implanté sur les rives de Nervión, le fleuve qui traverse le centre ville et qui se jette dans l'Atlantique quelques kilomètres plus loin.



Source : www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

Photo .18 vue le musée Guggenheim Bilbao

La construction de l'édifice s'inscrit dans un projet plus global qui décide, entre autre, le déplacement du port pour laisser place à ce nouveau « waterfront d'art contemporain ».



Source : www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

Photo. 19 Vue aérienne du projet Le musée Guggenheim à Bilbao

¹²Trois projets urbains : Lyon, Bilbao et Tunis auteur(s) du sujet : Florence Lumière, Mariette Sibertin-Blanc et Corinne Siino Numéro du document: 1128Date de publication: 28 mars 2007

URL: http://www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128



The Guggenheim Museum Bilbao, seen here in 1997, draws an estimated one million visitors to the city every year. (Santiago Lyon/Associated Press)

Source : www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

Photo. 20 Le musée Guggenheim à Bilbao

La construction du musée d'art contemporain a commencée en 1993 sur les plans de Frank O. Gehry, avec la participation des administrations basques, acteurs majeurs dans la reconversion de Bilbao. Le financement a été assuré en grande partie par la fondation Guggenheim. La fondation a également apportée au musée bon nombre de ses collections qui permettent les expositions exceptionnelles. L'inauguration a eu lieu en octobre 1997, fêtée par une série d'événements culturels avant son ouverture au public. Pas moins d'un million trois cent mille visiteurs s'y sont rendu en moins d'un an. L'objectif du musée est l'ouverture à l'art contemporain et moderne, à l'architecture, ainsi qu'à l'art et la culture visuelle du XXe et du XXIe siècle.

L'édifice est de 24 000 mètres carrés, la **structure en titane** rappelle la mémoire industrielle du lieu. La parcelle qui accueille le musée mesure 32.500 m². Elle présente quelques caractéristiques particulières: d'un côté elle se trouve au niveau de la ria du Nervión, autrement dit 16 m en dessous de la cote de la ville et de l'autre elle est traversée à l'une de ses extrémités par le pont colossal de La Salve, une des principales entrées de la ville.

Le musée Guggenheim Bilbao est un **bâtiment d'une architecture incroyable**. Gerhy a repoussé les frontières de l'architecture moderne pour utiliser davantage les avancées techniques. Pour concevoir les **formes irrégulières** et ondulantes de l'édifice, l'architecte canadien a utilisé CATIA,

un programme de design informatique avancé. Il a commencé par faire des modèles et plans de plusieurs tailles sur papier et sur bois avant de réaliser le projet sur d'immenses plaques de titane.

L'énorme structure de Gehry, bien disposé à respecter l'héritage de Bilbao et ses traditions de ville de pêche, évoque une **forme de bateau planant au dessus de la mer.**

Gehry a su mettre l'accent sur le thème de la mer puisque le musée se trouve au bord du fleuve Nervión. Les grandes plaques de verre qui forment le centre de l'atrium permettent de laisser entrer beaucoup de lumière naturelle à l'intérieur du



Source : www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

Photo. 21 Vue latérale du musée Guggenheim à Bilbao

musée. De nuit, cette structure donne une autre dimension à ce « bateau », le centre étant éclairé par des tons chauds qui se reflètent sur la surface de la structure extérieure.

Les 10 premières années d'existence du musée Guggenheim Bilbao ont été un réel succès : l'objectif d'attirer l'attention sur la ville de Bilbao et de participer à la création d'un centre urbain a été atteint. Chaque année, le musée accueille des visiteurs venus du monde entier.

Exemple d'une opération de sauvegarde :

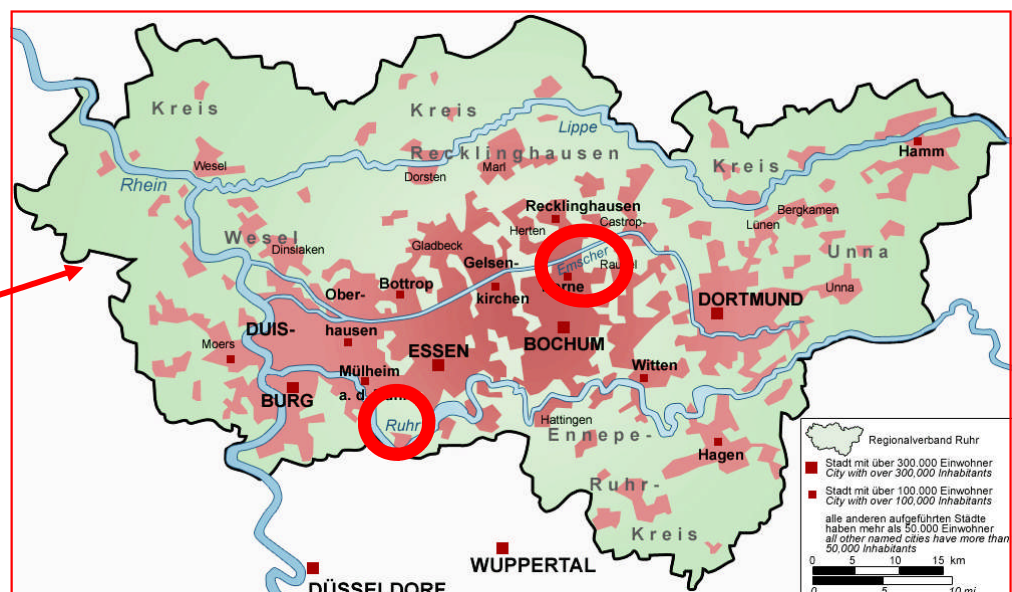
L'IBA¹³ Emscher Park : Une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine¹⁴

La Ruhr est un territoire qui a été profondément marqué par une industrialisation puissante et rapide dès la seconde moitié du XIXe siècle. Les difficultés que la région a ensuite rencontrées ont amené à s'interroger sur les devenirs possibles d'un tel territoire. Son image dégradée a été à l'origine de la démarche de l'IBA.

La vallée de l'Emscher constitue une petite partie seulement du bassin de la Ruhrgebiet qui comprend les vallées de la Ruhr, de l'Emscher et de la Lippe jusqu'au Rhin. Le territoire de l'IBA Emscher Park est délimité par la grande conurbation qui se trouve le long de la rivière de l'Emscher, constituant une zone de 800 km².



Fig.9 . La Ruhr et la vallée de l'Emscher



Source :www.aduan.org/media/article/document/175595_175618_IBA_Emscher-

¹³ IBA : Internationale Bauausstellung Emscher Park-Exposition internationale d'architecture et d'urbanisme Emscher-Park-
Allemagne

¹⁴ http://www.aduan.org/media/article/document/175595_175618_IBA_Emscher-Park_demarche_innovante_rehabilitation_industrielle_et_urbaine_Lyon.pdf

➤ Une croissance sans précédent liée à l'industrie du charbon et de l'acier (fin du XIX^e, début du XX^e siècle)

La découverte d'un immense bassin charbonnier engendre une croissance industrielle spectaculaire lors de la première moitié du XX^e siècle : entre 1905 et 1955, la population de la Ruhr passe de 2,9 à 6,2 millions d'habitants. Le développement dynamique des charbonnages et de la sidérurgie attire des millions de travailleurs. L'industrie lourde de la Ruhr représente alors la force motrice de l'économie nationale allemande.

L'urbanisation, quant à elle, se fait sans règles vraiment définies, par agglomérations greffées en peu de temps sur les anciens noyaux villageois et autour d'une industrialisation qui se développe sans contrainte, colonisant tout l'espace.

➤ Une économie qui s'effondre au milieu du XX^e siècle

Un siècle seulement après cet essor industriel, le secteur de l'industrie du charbon subit un retournement de situation important, engendrant une crise dans ce secteur dès la fin des années cinquante. Cela déclenche une rupture économique dans tout le bassin de la Ruhr. L'évolution de l'approvisionnement énergétique allemand, en particulier l'utilisation croissante du pétrole, et les importations de charbon bon marché de pays tiers, font décroître la demande en charbon intérieur. De 140 mines en 1957, seules sept resteront en activité en 2000.

La région subit ainsi avec violence les changements structurels de la seconde moitié du XX^e siècle. Son territoire est très fortement touché par cette crise économique : les fermetures de sites se succèdent à des rythmes très rapides, faisant grimper les chiffres du chômage de la Ruhr, qui souffre particulièrement de cette situation du fait de sa mono-structure industrielle.



Source : www.aduan.org/IBA_Emscher-

Photo .22 Un territoire industriel dont l'image est dévalorisée- bassin de la Ruhr-

➤ Des marques des succès économiques du passé qui ne sont plus adaptées à la région

• **D'abondantes friches industrielles :**

Les nombreuses industries qui ferment laissent le plus souvent leurs sites en place. Les bâtiments se dégradent peu à peu, ternissant l'image de la région. Ces sites jadis symboles d'emploi et de prospérité rappellent par ailleurs aux habitants une crise douloureuse.

Leur devenir est incertain face aux difficultés qu'ils posent aux communes

• **Une pollution des sols, de l'air et de l'eau importante**

Après plusieurs décennies d'exploitation, les terrains sur lesquels étaient implantées les usines sont pollués et bien souvent inutilisables.

La rivière de l'Emscher est quant à elle un vrai égout à ciel ouvert depuis 1910 : elle recueille les rejets de nombreuses industries et n'est traitée qu'en fond de vallée, dans une immense station d'épuration, juste en amont

• **Des infrastructures et un urbanisme devenus désuets**

De nombreuses infrastructures (routes, voies ferrées, pipelines) ont été construites au service de l'industrie, qui a largement influencé le développement spatial de la région pendant des décennies. Elles ont parfois perdu leur cohérence face aux fermetures et elles enclavent alors les sites, dont les liens avec le milieu urbain proche ne peuvent se faire que difficilement. Par ailleurs, du fait de son histoire, le territoire est aujourd'hui formé d'une immense Conurbation, peu lisible et peu structurée. Le manque de repères, de centralités et d'identités fortes nuit à la région de la Ruhr.

• **Une baisse d'attractivité du territoire qui en résulte**

L'image dégradée de la région fait fuir les populations et les investisseurs éventuels. Le paysage urbain industriel de la Ruhr est pauvre en comparaison à d'autres villes.

De plus, la Ruhr n'a pas de capitale clairement identifiée, mais compte plusieurs villes moyennes qui sont plus en compétition entre elles qu'en coopération.

Ce défaut de collaboration intercommunale est un véritable handicap : les décisions se prennent à un niveau local, sans cohérence entre les aménagements de chaque ville. Un tel manque de cohésion fragmente la région de la Ruhr. Les acteurs régionaux, quant à eux, ne parviennent pas à s'accorder sur une vision commune du territoire à venir. Sans but et sans sens commun, la revitalisation de la région s'avère très difficile, voire impossible.

L'IBA Emscher Park : une démarche de projet originale / 1989-1999

Une IBA (Exposition Internationale d'Architecture) n'est pas une simple exposition culturelle à vocation internationale, mais relève plutôt d'une démarche architecturale et urbaine innovante que l'Allemagne a créée pour répondre à certaines de ses problématiques urbaines.

Envisagée comme une procédure d'exception, l'IBA Emscher Park a permis de susciter de nombreux projets de haute qualité et de provoquer des changements de regard et d'habitude. Fondée sur des principes clés, l'IBA propose la mise en place d'un nouveau schéma de gouvernance métropolitaine, au service d'une démarche de projet appropriée.

L'opération IBA Emscher Park s'est déroulée sur 10 ans (1989 - 1999). Elle concerne 17 villes, 2,5 millions d'habitants, sur 300 kilomètres, elle est cadrée par une structure légère et indépendante (une SARL de 30 personnes) ayant piloté 120 grands projets, mobilisé plus de

4 000 personnes et engagé 5 milliards de DM de financement

Une philosophie avant-gardiste

Les valeurs portées par l'IBA : un regard neuf posé sur le pays de l'Emscher

✓ Le passé comme levier : assumer son héritage industriel

L'IBA refuse de tourner le dos au passé, qui prend au contraire le rôle de levier pour relever le territoire. Le projet doit s'appuyer sur des racines locales, les ressources induites et les potentiels laissés par les activités passées.

✓ Un changement d'image qui passe par l'Art et la Culture

Il s'agit de « mettre en culture » des friches afin de leur redonner une raison d'être. Au-delà de cette remise en culture des friches, c'est tout le territoire qui retrouve un nouveau souffle. Un des points clés est bien de renverser l'image de celui-ci. L'art tient alors une place centrale. Afin de donner une lisibilité plus forte à la démarche, l'IBA marque une collaboration accrue avec des artistes de renom.

✓ Une volonté écologique marquée

Le projet se fonde sur les principes du développement durable, pour montrer que la page « noire » de l'histoire de la Ruhr est prête à être tournée. La logique économique, bien que desservie, ne sera pas fondatrice de la démarche, un modèle différent étant proposé.

✓ Un effort particulier axé sur la qualité des projets

Afin de revaloriser le territoire, les projets IBA doivent être exemplaires, tant à un niveau environnemental qu'architectural ou que sociétal.

✓ Un rapport au temps et à l'espace particulier

- Enjeu temporel : une durée d'action limitée à dix années, mais des efforts entrepris pour des effets à long terme,

- enjeu spatial : l'urbanité, mais qui s'intègre par ailleurs à une vision métropolitaine.

✓ Compétence de l'IBA : une stratégie de projets

L'IBA fonctionne sur une stratégie de projets qui rompt avec la logique de planification hiérarchisée et sectorielle. Elle encourage les initiatives de qualité et apporte une expertise de gestion des projets.

C'est un outil d'expérimentation architecturale et urbaine, de capitalisation des innovations techniques, sociales et organisationnelles et de promotion culturelle, qui permet de croiser les barrières administratives et de relier les différents secteurs politiques

« La réussite de l'IBA Emscher Park est de n'avoir pas créé uniquement des musées, des théâtres, des scènes, mais des lieux utilisés par des structures telles que le festival RuhrTriennale ou pour des projets temporaires (exposition d'arts plastiques ou de design) [...] C'est le pari d'une renaissance appuyée sur la culture et le paysage, assumant l'identité historique du lieu en la mettant en scène, pour réussir la reconversion d'une économie industrielle vers une économie moderne. »

L'IBA Emscher Park : des projets impulsés suivant cinq axes

Afin de fixer une ligne de conduite, cinq axes majeurs sont dégagés pour coordonner les projets. Ces grandes lignes sont au service du changement d'image de la vallée de la Ruhr, pour passer d'un « territoire en déclin industriel » à un « territoire renouvelé ».

- ✚ L'aménagement du Parc paysager de l'Emscher : redonner sa place à la nature et créer un attrait paysager à la région



Source : www.aduan.org/IBA_Emscher-

Photo. 23 Exemple de forêt industrielle près de Gelsenkirchen



Source : www.aduan.org/IBA_Emscher-

Photo .24 Pyramide de Bottrop, exemple de Land art sur un ancien terril

✚ La préservation et l'utilisation des friches industrielles, à un titre artistique et culturel

Echafaudages d'extraction, parcs miniers, hauts-fourneaux, salles des machines, cokeries, gazomètres et nombreuses autres constructions semblables donnent son identité à la Ruhr.

L'idée novatrice de l'IBA Emscher Park est faire du patrimoine industriel, donc du passé, la base d'une stratégie de modernisation. C'est l'histoire de l'inversion d'un processus : les symboles du déclin deviennent les images positives de la région et de son avenir.

Ainsi, au lieu de démolir ces témoins devenus inutiles et d'essayer d'oublier le passé industriel minier, rendant ainsi la région sans histoire et sans visage, les témoins de ce passé sont assimilés comme un capital pour l'avenir, et ils sont introduits dans le renouvellement offensif de la région. Cette volonté de valorisation du patrimoine industriel implique de trouver des usages à ces sites, tels que des lieux d'activité, des musées, des lieux de manifestations culturelles, des installations de loisir ou d'autres attractions touristiques.

Une réappropriation par la culture, particulièrement adaptée, est mise en œuvre : l'art tient une place très importante dans le processus. Par des jeux de mises en lumière, par l'appel à des artistes de renommée, par la présentation d'expositions, l'art et l'industrie peuvent se réconcilier.



Source :www.aduan.org/IBA_Emscher-

Photo .25 Le gazomètre d'Oberhausen



Source :www.aduan.org/IBA_Emscher-

Photo. 26 La mine de Zollverein
Patrimoine mondial de l'UNESCO

Complexe industriel de Zollverein¹⁵ /¹⁶

Le complexe industriel de Zollverein à Essen, en Rhénanie du Nord Westphalie, en Allemagne se compose de l'infrastructure complète d'une houillère historique et site de fabrication de coke. Il comprend également des bâtiments du 20e siècle considéré pour le mérite architectural exceptionnel. Ce site unique chroniques à la fois l'évolution et le déclin de l'industrie minière du charbon essentiel de l'Allemagne au cours des 150 dernières années.



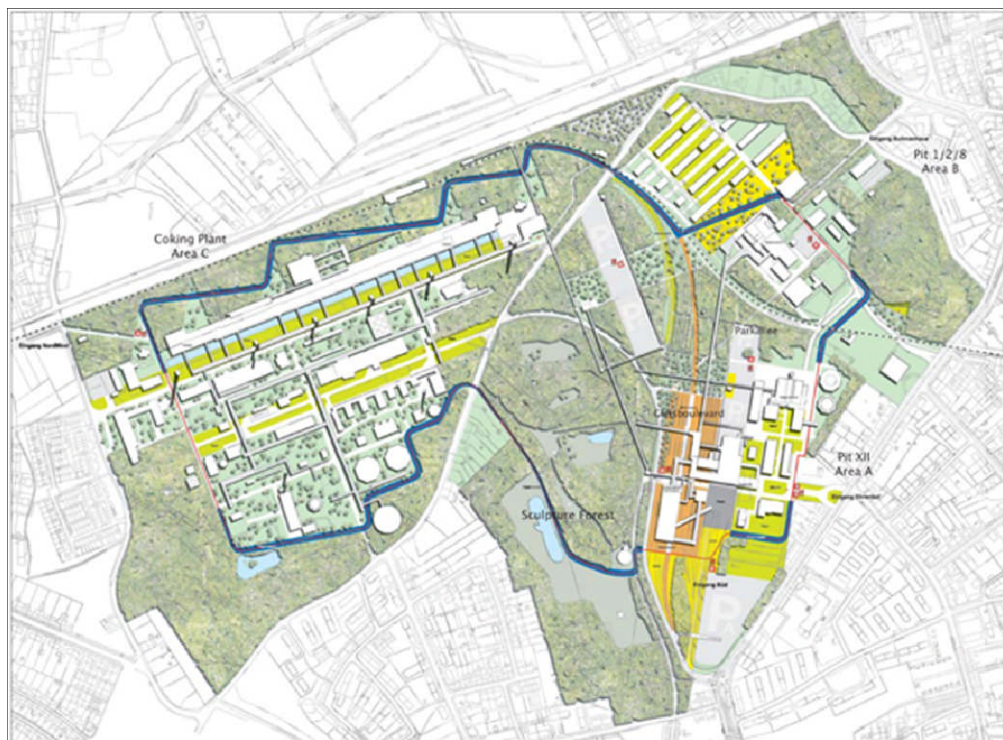
Source : courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html

Photo 27 - La cokerie Zollverein à montrer le canal et le solaire

¹⁵<http://courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html>

¹⁶http://www.tourserviceruhr.de/media/Bid3_Kokerei_Zollverein.jpg grande roue

Description du projet¹⁷



Source : courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html

Fig. 10 plan de masse du complexe sidérurgique Zollverein

Zollverein a été inscrit dans l'Organisation des Nations Unies, la science et la culture (UNESCO) Sites du patrimoine mondial en 2001, parce qu'il est un monument exceptionnel structures industrielles et de nombreux appliquer les concepts de design du mouvement moderne en architecture. Il ya deux parties principales du site, Zollverein la mine de charbon et la cokerie Zollverein. Lorsque la production de charbon et de coke arrêté dans la fin du 20e siècle, la succession a commencé et des bouleaux, des arbustes, des fougères et de mousses couverts du complexe (Zollverein Park). Rem Koolhaas de l'OMA, Rotterdam, a conçu le plan directeur de Zollverein Park. Aujourd'hui, de nombreux bâtiments sont utilisés pour des expositions d'art. Certaines ont été converties en musées d'art contemporain, des salles de conférence, cinémas, restaurants, et même un casino. Le Red Dot Design Museum, anciennement une vieille chaudière, abrite une collection de design contemporain et l'art (site du patrimoine mondial).

¹⁷ Zollverein Park Carte http://www.planergruppe-oberhausen.de/Download/ZollvereinPark_engl.pdf

Histoire

Dans le début des années 1800, les mines de charbon a commencé dans le village de Katernberg, une banlieue d'Essen, en Allemagne en raison de sa proximité avec le grand chemin de fer qui va à Cologne. forages d'essai a montré une couche abondante de charbon dans la région Katernberg. A proximité, la première mine de charbon dans les locaux de Zollverein a été fondée en 1847 par Franz Haniel, un industriel de Duisburg, en Allemagne qui a voulu produire du coke pour la production d'acier (la mine de charbon Zollverein IndustrialComplex).

La mine de charbon de Zollverein, a été conçu par deux architectes d'inspiration Bauhaus, Martin et Fritz Kremmer Sharp. Les bâtiments ont été le premier à être construit avec une ossature en acier et murs de briques rouges. Ce motif architectural définir le style de structures industrielles dans la région de la Ruhr. Le complexe minier de charbon a été actif de 1851 jusqu'en 1986. Pendant des décennies, à partir de la fin des années 1950, la mine de charbon Zollverein et coquerie Zollverein, qui a été érigé en 1957-1961 et fermé en 1993, étaient l'extraction de charbon du monde / coke installations de leurs types en Europe, la production de 12.000 tonnes de coke par jour. Depuis les industries du charbon, de fer et d'acier de la Ruhr a prospéré à la fin du 19e et début du 20e siècle, la mine a été fortement étendue (la mine de charbon Zollverein IndustrialComplex). Pit 12, construit dans le style Bauhaus, a été ouvert en 1932 et est considéré comme un chef-d'œuvre architectural et technique. Il est souvent considéré comme l'une des structures les plus belles mines de charbon dans le monde. Cette immense tour, peinte d'un rouge foncé, est parfois appelée la Tour Eiffel de la région de la Ruhr de l'Allemagne (site du patrimoine mondial).



Source : courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html

Photo 28 -L'emblématique arbre 12 connu sous le nom de la Tour Eiffel de la région de la Ruhr marque l'entrée du complexe industriel.

Importance et Critique

Une fois plus grands et plus modernes au monde complexe de mines de charbon, Zollverein a été le dernier à Essen à fermer. L'arbre 12 est devenu un élément emblématique du Parc Zollverein et est un emblème de la région de la Ruhr (site du patrimoine mondial). Inscrite dans la liste des Sites du patrimoine mondial en 2001, Zollverein est un témoignage de la riche histoire industrielle de la région de la Ruhr de l'Allemagne ainsi que le Mouvement de l'architecture moderniste. L'immense complexe industriel se trouve dans son intégralité aujourd'hui, adoucie par les effets de la succession végétale. Tapis vert couvrir les structures de métal et des bosquets de bouleaux et de saules ont augmenté parmi les bâtiments massifs. Un bosquet sculpture, encore en cours d'élaboration, sert de noyau du parc.



Source : courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html

Photo 29. Groves of birches have grown where the active railway lines once transported massive loads of coal. Many of these rails have been filled with pavers to create pedestrian walkways. Beaucoup de ces rails ont été remplis avec les pavés pour créer des allées piétonnières.

Le canal qui fait partie de la cokerie crée un axe dominant sur le site.

La troisième phase, 2008-2009, sera composé d'une promenade anneau entourant toute la région. Dans le cadre de l'Exposition internationale du bâtiment dans les années 1980 jusque tard dans la fin des années 1990, Zollverein Park fait partie du développement urbain et de l'effort de renouvellement écologique au sein de l'Emscher région industrielle (Shaw). Il est actuellement en cours d'élaboration en tant que site d'incubation pour la conception et de l'art. Zollverein Park deviendra le siège d'entreprises dans les domaines de la conception, l'architecture, de construction d'exposition, de publicité, de marketing et de communication. Design compétence seront concentrés ici et apporter une contribution positive à l'économie de l'Allemagne. Le cadre prestigieux d'un Centre du patrimoine mondial sera de garantir une grande visibilité. Les entreprises établies sera situé sur le "côté blanc" de la cokerie également connu comme le «Village créatif» qui est en cours de construction sur le site de l'ancien magasin de matériaux de Zollverein Mine (Zollverein Site officiel).



Source :www.tourserviceruhr.de/media/Bid3_Kokerei_Zollverein.jpg

Photo .30 Le canal qui fait partie de la cokerie crée un axe dominant sur le site industriel Zollverein Park.

✚ Travailler dans le parc » : attirer de nouvelles entreprises afin de relancer l'économie régionale

Le principe des projets « Travailler dans le parc » se fonde sur le constat que la région de l'Emscher ne souffre pas d'un manque quantitatif de surfaces industrielles et d'activités, mais au contraire beaucoup plus d'un déficit d'entreprises. Ainsi, le but est de développer des lieux de haute qualité présentant une force d'attraction interrégionale.

Ces parcs d'activités sont conçus en intégrant des principes de haute qualité, tant architecturale que paysagère ou écologique. Cela permet d'assurer l'attrait et la durabilité de tels sites.

Au total, ce sont vingt projets « Travailler dans le parc » qui ont ainsi été conduits, dont dix-sept nouveaux centres technologiques. Ces zones d'activités se concentrent plutôt sur le secteur tertiaire, les services et les pôles de recherche notamment.

Ces projets ont été le plus souvent menés en collaboration avec des investisseurs privés.



Source : www.tourserviceruhr.de/media/Bid3_Kokerei_Zollverein.jpg

Photo. 31 Exemple du projet « Travailler dans le Parc » région de l'EMSCHER

✚ « Habiter dans le parc » : offrir un parc de logement de qualité aux habitants de la Ruhr et renverser l'évolution démographique

Afin de redynamiser la région dont la population est en baisse depuis plusieurs années, un effort est porté sur la qualité de l'habitat.

Des projets de rénovation de cités ouvrières sont proposés.

Six cités jardins sont réhabilitées en tenant compte des directives des monuments historiques, pour garder trace des logements sociaux du début du XXe siècle.

Ce sont aussi de nouveaux lotissements qui sont programmés, comprenant des projets partiels de revitalisation d'anciennes friches industrielles



Source : www.tourseruher.de/media/Bid3_Kokerei_Zollverein.jpg

Photo .32 Le projet Schüngelberg à Gelsenkirchen, qui regroupe la construction et la rénovation de logements, tout en tenant compte de l'engagement des citoyens et l'art des

➤ « Sports et loisirs » : un développement intense de l'activité

Certains projets IBA se tournent vers une offre de zones de détente et d'activités aux habitants. C'est un recyclage intéressant de friches industrielles car le sens du lieu est particulièrement changé, puisque l'on oppose facilement l'industrie, liée au travail, aux zones de loisir, liées à la détente.

Plusieurs exemples intéressants peuvent être cités : une piscine intégrée à un ancien complexe minier, un terrain de golf créé sur un ancien terrain de mine, une aire d'escalade mise en place sur les murs d'anciens fourneaux, un centre de plongée dans un ancien gazomètre, etc.



Photo. 33 Piscine qui a été intégrée dans l'ancien complexe minier de Zollverein



Photo. 34 Escalade sur les anciens bâtiments, dans un cadre de nature industrielle à Duisburg



Photo. 35 Exemple de parc public recréé dans le cadre du projet IBA Port Intérieur de Duisburg

Conclusion

Redonner vie à un territoire marqué par son histoire industrielle et par la fermeture des mines et des hauts fourneaux, tel a été le pari osé de l'IBA Emscher Park. Un projet de grand territoire, au dessein culturel mais qui a aussi touché de nombreux domaines, et qui a permis de réconcilier la population avec sa région. Et même si la démarche n'a pas été miraculeuse, elle a permis au territoire de progresser vers un avenir à nouveau rempli d'espoirs...

Une nouvelle stratégie, Konzept Ruhr, a été récemment mise en place pour faciliter le développement urbain et régional dans la métropole Ruhr. Axée sur cinq grandes thématiques, elle est héritière des leçons de l'IBA. C'est une démarche de projets, qui renforce l'identité métropolitaine de la région. Elle semble permettre à répondre aujourd'hui aux nouveaux enjeux de ce territoire dont l'IBA a permis la revalorisation.

Ces démarches, dont les enseignements ont permis de mettre en place des outils d'aménagements innovants à un niveau local mais aussi national, voire international, intéresse aujourd'hui toute les villes industrielles. Elle pourrait mettre à profit certaines leçons de l'IBA, notamment pour renforcer l'identité de son territoire grâce à une démarche de projet métropolitain s'appuyant sur la culture.

4. L'Evolution de l'espace industriel dans le cadre du marché de l'immobilier industriel :

Ainsi, pour le géographe, le principal intérêt des données du marché de l'immobilier d'entreprise est d'être un marqueur spatial du développement économique, et une introduction privilégiée aux dynamiques urbaines. L'immobilier d'entreprise comporte deux types de bâtiment ; **les bureaux** (tous ce qui est sièges sociaux, locaux destinés aux services des entreprises...etc.), les bâtiments industriels (destinés a l'activité de production, de stockage, d'entrepôts ...etc.) . Les mètres carrés de bureaux ou de halls industriels mis en chantier, livrés, utilisés, sont parmi les indicateurs les plus sûrs de la métropolisation d'une ville, d'une région... ou de son déclin. Toutes les combinaisons d'échelle et de temps sont possibles dans l'analyse du marché de l'immobilier, et les subtilités sont nombreuses

Le marché immobilier est celui qui concerne les terrains bâtis, c'est-à-dire les immeubles. Comme tout marché, il peut être assimilé à un lieu de rencontre entre une offre et une demande qui aboutit à la formation d'un prix. L'offre peut émaner du secteur privé comme du secteur public. La demande peut provenir de candidats qui recherchent un bien pour un usage direct et spécifique ou de candidats qui recherchent un bien en vue des valeurs attendues (c'est la demande dite spéculative). Les biens échangés sont, quant à eux, neufs ou d'occasion et le marché concerne tant l'acquisition que la location.

Bien qu'il existe depuis longtemps déjà des transactions de biens entre un propriétaire et un locataire ou entre un propriétaire et un acquéreur, le concept de marché d'immobilier d'entreprise est relativement récent car il implique non seulement un propriétaire et son client mais encore des intermédiaires qui **interviennent** à un stade ou l'autre de l'opération :

- en montant des projets destinés à autrui,
- en investissant dans ces projets,
- en réalisant des transactions pour le compte de tiers...

L'immeuble d'entreprise est un outil de production. La chose est triviale lorsqu'il s'agit d'usines, d'entrepôts. Le phénomène est plus remarquable lorsqu'il s'agit d'immeubles de bureau.

L'immeuble n'est pas une coquille vide, mais un outil de travail à part entière, de plus en plus sophistiqué, dont les caractéristiques techniques sont dédiées à l'augmentation de la productivité et à la sécurité. On parle souvent "d'immeubles intelligents", où l'informatique est maîtresse : air conditionné, vidéo surveillance, générateurs électriques de secours, réseaux de télécommunications à haut débit "prêts à l'emploi".

Cette dimension d'outil de production et de productivité est exacerbée par la généralisation de la location, décrite plus haut. Du point de vue de l'entreprise utilisatrice, l'immeuble n'existe plus au sens juridique du terme (en tant que bien), mais en tant que prestation de service. Les expressions "hôtel d'entreprise" ou "hôtel de télécommunication", utilisées ici ou là, illustrent bien ce concept. L'entreprise loue, en fonction de ses besoins, une combinaison d'espace, d'accessibilité (transports et réseaux), un climat, une vue, une adresse (si possible prestigieuse)...

L'immeuble d'entreprise est donc un objet complexe, polysémique, multifonctionnel, dont la naissance, le fonctionnement, les mutations, la mort, sont le produit d'un système d'acteurs, publics ou privés, fonctionnant sous l'effet d'une double logique d'offre et de demande.

Ces intermédiaires sont des professionnels de l'immobilier qui contrôlent de plus en plus la filière, allant même jusqu'à créer une offre et à susciter une demande.

Un marché d'immobilier d'entreprise peut dès lors impliquer cinq grands types d'intervenants :

- Les promoteurs : ce sont les initiateurs des projets. Ils jouent le rôle de maître d'ouvrage et réunissent les capitaux nécessaires au financement des opérations. Ils réalisent le montage du projet, soit en tant qu'entrepreneur, soit en tant que prestataire de service pour le compte d'un investisseur. Leur fonction relève exclusivement de la construction-vente de produits immobiliers qu'ils destinent à l'investissement immobilier locatif ;
- Les constructeurs ou entrepreneurs : ce sont généralement des grandes firmes du secteur de la construction qui opèrent pour leur compte ou pour un promoteur ;
- Les agents immobiliers (*property consultants*) : il s'agit d'intermédiaires entre les propriétaires, les locataires, les futurs propriétaires ou les investisseurs ; ils recherchent les biens ou les clients ; ils les évaluent ; ils gèrent les immeubles ou le développement

des projets et réalisent toutes les transactions mais n'investissent que rarement sur fonds propres ;

- Les investisseurs : ils achètent les immeubles soit sur base du projet, soit le plus souvent une fois loués ; beaucoup sont des investisseurs institutionnels (fonds de pension, compagnies d'assurances, fonds bancaires de placement...)
- Les utilisateurs finaux qui font construire un bâtiment sur mesure (construction pour compte propre), soit achètent un bâtiment ou une partie de bâtiment initié par un promoteur (construction en blanc), soit le louent.

Ajoutons que ces intervenants n'appartiennent pas seulement au secteur privé ; les pouvoirs publics peuvent aussi intervenir à tous les niveaux. C'est toutefois peu fréquent, leur rôle étant souvent limité à faciliter (ou non) les opérations par leur offre en terrains, les équipements réalisés, les usages autorisés ou non par leur politique d'aménagement du territoire, la fiscalité...

En général, en matière d'immobilier d'entreprise, on distingue deux grands marchés : **les bureaux et le semi-industriel**. Ils seront ici étudiés ou mieux approchés car, dans les deux cas, le secteur ne fait pas l'objet d'une définition unique et n'est guère recensé dans les statistiques qui se focalisent davantage sur l'activité des entreprises ou des établissements.

Or un **bureau** comme un *hall semi-industriel* est un contenant et non un contenu qui peut accueillir des activités diverses. C'est particulièrement vrai pour les locaux relevant du semi-industriel où peuvent se localiser non seulement des activités de conditionnement et d'entreposage, de transport, de logistique, de réparations que nous qualifions de "tertiaire lourd" mais encore des fabrications légères ou des commerces de grande surface. Rien d'étonnant dès lors de voir très fortement fluctuer les données relatives à un même espace et d'être contraint à des estimations reposant le plus souvent sur des données des milieux professionnels

Facteurs d'évolution du marché

Comme tout marché, celui de l'immobilier d'entreprise évolue avec la demande et l'offre.

Nouvelle demande

En effet, à l'image de ce que l'on observe le monde, le mode des entreprises a beaucoup changé. L'industrie manufacturière ont beaucoup rétrécirent au profil des activités du tertiaire lourd comme des services aux entreprises qui sont en croissance. Parallèlement les grands établissements sont de plus en plus rares. Les entreprises nouvellement relèvent soit des services aux entreprises, soit du commerce, de la réparation ou du secteur transport-logistique.

Or chacun sait que le recours à des locaux ou des bureaux construits au préalable est une pratique plus répandue dans certains secteurs d'activités : les activités d'entreposage ou de logistique, les services aux entreprises, les petits établissements et/ou les sociétés internationales. Il y a, dès lors depuis plusieurs années, émergence d'une demande potentielle, demande fortement liée aux mutations des tissus économiques.

Si la nouvelle demande s'explique d'abord par un changement de profil des entrepreneurs, elle découle aussi des nouvelles attentes en locaux, environnement et accessibilité. Qu'il s'agisse de bureaux ou de halls semi-industriels, ce qui est aujourd'hui recherché ce sont des locaux modernes, flexibles et fortement câblés, bénéficiant d'une bonne image de marque et surtout très accessibles. Les exigences sont particulièrement sensibles dans le semi-industriel où entrent en compte la hauteur des bâtiments (jusqu'à 10 à 11 m pour les centres de distribution et de stockage), la portée (afin d'éviter la succession de piliers et de faciliter les opérations intérieures), la charge au sol (plus de 5 tonnes/m² pour le stockage), les possibilités d'aménager des quais de chargement et des bureaux (souvent sur 10 à 20% des surfaces) et bien entendu les aires de parking pour camions et voitures. Les exigences se manifestent aussi pour les bureaux où la préférence des entreprises va à des surfaces pouvant être subdivisées en fonction des besoins, à des locaux "intelligents" permettant également des économies d'énergie et à des réalisations offrant des parkings privés même s'il s'agit de bureaux proches de transports en commun. L'environnement intervient encore dans les choix car il contribue largement à la reconnaissance sociale de l'entreprise.

Enfin, en lien direct avec ce qui précède, la nouvelle demande traduit de nouvelles attentes en termes de localisation, d'abord à l'échelle sous-régionale et, ensuite, à l'échelle locale. Ainsi, certaines régions sont plus recherchées que d'autres. Pour les semi-industrielles localisations

périphériques, proches des grands axes autoroutiers semblent largement préférées à des localisations intra-urbaines et ce même pour des activités légères.

Nouvelle offre

Ces dernières années les produits immobiliers offerts aux entreprises se sont multipliés. Ils émanent principalement de nouveaux opérateurs immobiliers mais sont aussi largement favorisés par les pouvoirs publics.

Qu'il s'agisse de bureaux ou de *halls* semi-industriels, la formule gagnante est sans aucun doute celle des projets intégrés portant le nom de parcs d'affaires, parcs de bureaux, centres d'affaires ou centres d'entreprises pour les premiers, de parcs logistiques, de plateformes logistiques, de parcs d'activités pour les seconds. De grands groupes, nationaux ou internationaux, sont à l'origine de ces projets qui ont créé une nouvelle offre qui a non seulement rencontré l'attente des firmes mais a aussi intéressé les investisseurs lorsque les promoteurs souhaitaient revendre leurs réalisations.

Dans l'Europe Beaucoup de ces projets ont été largement favorisés par les pouvoirs publics et plus particulièrement les intercommunales de développement qui possèdent la majorité des terrains disponibles à vocation industrielle ou semi-industrielle. Souvent, elles offrent le terrain à des conditions avantageuses ; parfois, elles montent le projet avec le promoteur privé. Certaines intercommunales ont même produit une nouvelle offre sous forme de bâtiments relais (c'est-à-dire des bâtiments avec ateliers, bureaux et locaux sociaux mis à la disposition de jeunes entreprises pour des durées maximales de 3 à 5 ans mais pouvant être acquis par la firme en fin de période) ou de centres d'entreprises (c'est-à-dire d'immeubles de bureaux destinés à des activités de services et de recherche pour une durée maximale de 5 ans). Rien d'étonnant dès lors que la majorité des projets nouveaux du semi-industriel se retrouvent dans les parcs d'activités.

Conclusion :

Les logiques de profit sont classiquement opposées avec celles de la patrimonialisation du bâti et de l'aménagement urbain (de plus en plus défini comme "durable"). Mais l'intervention publique est requise, de plus en plus, pour corriger le découplage entre les logiques propres (financières) du marché de l'immobilier, et la demande réelle des entreprises utilisatrices. Les territoires sont de plus en plus en compétition pour l'accueil de ces entreprises, dont dépend leur prospérité. La disponibilité immédiate de locaux adaptés est une des "externalités" que doit offrir le territoire. Or, les logiques financières ont conduit les marchés de l'immobilier d'entreprise à se concentrer dans un petit nombre de métropoles, et dans des périmètres étroits. L'interventionnisme public, soit direct, soit indirect (incitations financières, zones franches urbaines), ou par une combinaison des deux modes, est indispensable dans les villes moyennes ou dans les bassins industriels en reconversion.

"la légitimité épistémologique d'un savoir se fonde... sur des pratiques sociales assorties de résultats tangibles... ; la collective raison d'être des géographes est de savoir penser l'espace pour que l'on puisse agir efficacement... penser l'espace dans sa complexité, en tant qu'enchevêtrement et interactions très diverses, qui ont des échelles très inégales".(**Jacques Bonnet et Bruno Moriset** ,)La question immobilière reflète bien cette complexité. Les géographes peuvent jouer un rôle dans ce domaine, par l'analyse croisée entre les données brutes du marché immobilier (fournies par les professionnels du secteur) et les données socio-économiques spatialisées du territoire correspondant. Le champ reste ainsi ouvert à maintes investigations de recherche, fondamentale ou appliquée.

Synthèse :

Pour aborder le sujet de la production du parc immobilier industriel à Annaba ainsi que Sa dynamique, il a été nécessaire selon notre vision de revenir sur les origines de ce fait «l'immobilier industriel» dans ses caractères spatiale d'évolution qui reflète des situations économiques perverses. La problématique de l'immobilier industriel tourne autour de trois question : qu'est ce que l'immobilier industrie ? **Comment se réalise- il** ?qui peut en être le promoteur ?

D'après le développement précédent l'immobilier industriel qui est l'ensemble des **bâtiments** et des **terrains** destinés à l'exercice de l'activité industriel, c'est le résultat d'une production du fait industriel et qui peut être classé sous trois catégories :

- **Nouvel immobilier industriel adapté aux nouvelles technologies :** L'immobilier industriel a reconnu un grand développement pour s'adapter aux nouvelles exigences technologiques des ateliers de fabrication de technologies simples aux usines High-tech sophistiquées ou bien intelligents. Les conditions très concurrentielles de la production industrielle l'ont exposée à une mutation considérable de l'appareil productif. Le renouvellement rapide des processus industriels, l'automatisation poussée des techniques de production, l'accroissement de la rentabilité de l'outil ont transformé en profondeur les rapports qui unissent l'activité industrielle à ses bâtiments. La vraie image de l'entreprise n'est pas son identification en tant que marque mais la capacité de son architecture à provoquer l'émotion esthétique tant pour ceux qui travaillent que pour les visiteurs
- **Friches industrielles à réaménager et réadapter :** constituées de grandes surfaces aménagées pour recevoir des structures industrielles (zones industrielles, complexes industriels) devenues obsolètes ; abandonnés ou sous-utilisés. Ces biens comportent un potentiel notable quant au changement d'activité industrielle (c.-à-d. d'une industrie des années 80 par exemple à des activités industrielles d'une technologie plus développée ainsi que les activités de bureaux), elles offrent généralement des possibilités économiques très importantes.

- Patrimoine industriel à ré-exploiter : Avant d'être un patrimoine, le site industriel est un lieu d'activité technique, de production, de transport, de service... ; un lieu qui a pu connaître des transformations, des évolutions, des changements d'usage. C'est un héritage qui témoigne d'une histoire, parfois de plusieurs, et qui a en lui même une histoire. Une série de questions se pose alors sur sa valeur historique, sur son authenticité, ses significations, sur les possibilités de restauration, enfin sur l'intérêt de le présenter au public ou à de nouveaux usages. C'est-à-dire de le transformer en projet économique.
- L'espace industriel a une autre dimension celle du marché d'immobilier d'entreprise (bureaux et industriels) En général, en matière d'immobilier d'entreprise, on distingue deux grands marchés : **les bureaux et le semi-industriel**, le secteur ne fait pas l'objet d'une définition unique et n'est guère recensé dans les statistiques qui se focalisent davantage sur l'activité des entreprises ou des établissements. L'intervention publique est nécessaire, de plus en plus, pour corriger le découplage entre les logiques propres (financières) du marché de l'immobilier, et la demande réelle des entreprises utilisatrices. Les territoires sont de plus en plus en compétition pour l'accueil de ces entreprises, dont dépend leur prospérité. La disponibilité immédiate de locaux adaptés est une des "externalités" que doit offrir le territoire.

Première partie:

**De la construction d'un tissu
industriel ... Au parc
immobilier industriel algérien**

Chapitre I : la construction d'un tissu industriel

Chapitre II : le Parc immobilier industriel algérien après 1990 : vers
une économie de marché

Chapitre III : les outils de gestion pour promouvoir un parc
immobilier industriel:

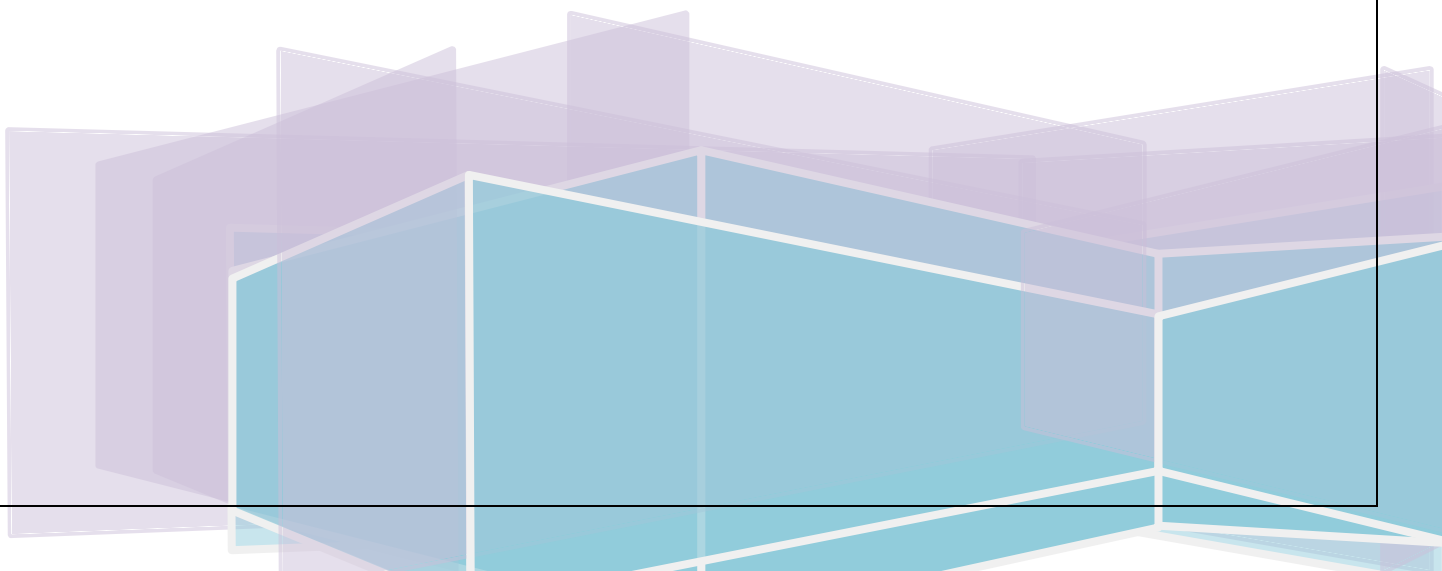
Synthèse

Première partie: De la construction d'un tissu industriel Au parc immobilier industriel algérien

Chapitre I :

La construction d'un tissu industriel

1. Le tissu industriel hérité de la colonisation
2. Parc immobilier industriel de l'Algérie indépendante : 1962-1990.
 - a /Le modèle des complexes industriels
 - b / Le modèle des zones industrielles
 - c/Le modèle des unités industrielles hors Zones industrielles
 - d/ Le modèle des Zones d'activités commerciales
3. Typologie du tissu industriel produit entre (1962-1990)






Introduction :

L'industrie continue à jouer un rôle fondamental dans le développement, particulièrement dans les pays du Sud. En tant que moyen puissant de diversification de l'économie et de diffusion du progrès technique, l'industrie contribue au développement des autres secteurs. L'importance de l'industrie dans l'économie de la nation peut être succinctement résumée par :

- L'activité industrielle peut être un élément puissant de structuration de l'économie nationale ;
- Elle affecte positivement la productivité car elle est capable, par nature, non seulement d'absorber et de diffuser le progrès technique mais également d'en être la source ;
- Ce faisant, elle confère aux entreprises une capacité de compétition et un pouvoir de négociation élevés. Un secteur industriel dynamique et puissant est un moyen de protection contre l'inégalité du marché mondial.

L'Algérie possédant une expérience industrielle importante prépare une nouvelle stratégie industrielle qui a pour but la relance de l'économie algérienne et son insertion dans l'économie internationale. Elle est basée sur trois dimensions :

-  Choix des branches d'activités industrielles : le développement des «filiales de la pétrochimie (notamment les engrais), l'agroalimentaire, les matériaux de construction, les industries électroniques, pharmaceutiques et mécaniques, l'industrie automobile et les technologies de l'information et de la communication (TIC)».
-  Dimension spatiale : amélioration du parc industriel existant et le déployer sur le territoire du pays, création de parcs d'activités, des (ZIDI) zones intégrées de développement industriel.
-  Dimension d'innovation : qui consiste à intégrer les nouvelles technologies dans les processus de production.

La stratégie industrielle a identifié des plans d'actions relatifs à une politique de développement industriel inscrite dans un cadre de compétitivité. la question qui se pose c'est bien : est ce que le parc immobilier Algérie capable de recevoir l'ampleur de cette politique ?

Chapitre I : la construction d'un tissu industriel :

Avant de vérifier l'aptitude du parc immobilier industrie à recevoir la nouvelle stratégie industrielle de l'Algérie il faut le décortiquer et ressortir avec une typologie. Cette dernière permettra de l'évaluer.

1. Le tissu industriel hérité de la colonisation :

Les unités industrielles héritées de la période coloniale sont implantées généralement dans le milieu urbain des villes. Elles caractérisent essentiellement les villes portuaires. La ville d'Alger constitue le foyer le plus important il compte quelques 70 000 emplois industriels localisés, pour plus de la moitié dans les quelques EST (el Harrach, Hussein dey, ...) avec la concentration des constructions mécaniques, chimiques, électriques tandis que les industries alimentaires, textiles celles du meubles et du cuir sont plus harmonieusement réparties dans le périmètre urbain. Oran abrite également un certain nombre d'industries alimentaires verreries et même une petite aciérie. Annaba comptait en **1958**(21) unités et 3200 travailleurs¹⁸. L'implantation urbaine concerne aussi un certain nombre d'activités traditionnelles des villes prés coloniales : activités artisanales de Blida de Tlemcen (tapis) de Médéa (chaussures).



Photo 1. Exemple des unités industrielles coloniales implantées dans le milieu urbain (TAPACOOOP Annaba)

Source : auteur 2009

¹⁸Georges Mutin : Implantations industrielles et aménagements du territoire en Algérie Revue de géographie de Lyon, Année 1980, Volume 55, Numéro 1 p. 5 - 37

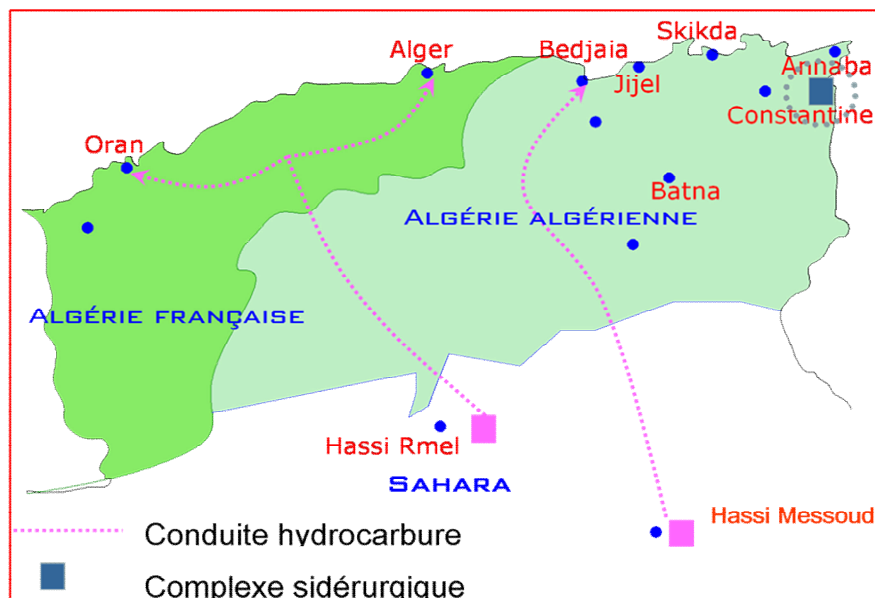
A vrai dire le pays indépendant ne démarrera pas totalement du zéro. Dans la longue phase d'exclusion des industriels français à l'égard de toute volonté d'investissement sur le territoire algérien, deux périodes ont fait l'exception : la guerre de 1940-1945 pendant laquelle l'Algérie est du se suffire à elle-même ; le **plan de Constantine** qui, en 1958, lança un programme de renouveau économique et notamment de créations industrielles.

Deux décisions importantes ont été prises dans le cadre du le plan de Constantine sont :

- La création du complexe sidérurgique de Bône (Annaba).
- L'adduction de gaz naturel de Hassi Remel à Alger et Oran

Qui marquent la volonté d'implanter enfin une véritable industrie en Algérie. L'investissement dans les hydrocarbures considérés comme moteurs de l'activité industrielle en Algérie, s'était renforcé par la construction du pipe-line de 24 pouces qui va de HASSI MESSHOUD à Bougie (Bejaia) ; l'aménagement du terminus de Bougie comprend l'agrandissement du port et l'édification éventuelle d'une raffinerie.¹⁹

Dans le but de l'implantation d'une industrie lourde le modèle industriel par lequel la colonisation voulait produire est bien les complexes industriels.



Source : Marc COTE, « l'espace algérien les prémices d'un aménagement » p91

Fig1. Les conduites des hydrocarbures proposées dans le cadre du plan de Constantine 1956 pour alimenter les industries à implanter à travers le territoire

¹⁹Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine :Revue économique, Année 1959, Volume 10, Numéro 6 p 929

Le **parc industriel** existant en 1962 était réduit et disparate à des unités isolées économiquement, filières de société métropolitaines (Lafarge, Renault, Omo,...), atelier de montage plus que de fabrication, concentrées géographiquement (à elles seules Alger et Oran groupaient les 2/3 des entreprises d'Algérie). Après le départ massif des européens, entraînant fuite des cadres et des capitaux, cette industrie ne tournait plus qu'à 40% de sa capacité. A peu de chose près, l'espace industriel était en 1962 une belle page blanche

2. Parc immobilier industriel de l'Algérie indépendante : 1962-1990

a /Le modèle des complexes industriels:

La 1^{ère} phase: L'industrialisation

L'exploitation des hydrocarbures n'est pas l'industrialisation. Mais en Algérie, la première a permis la seconde. De deux façons. D'une part, elle a assuré le financement de l'industrialisation qui, surtout sous forme de complexes lourds, nécessite des investissements considérables ; les différents plans ont consacré 40 à 50% de leurs investissements à l'industrie ; c'est le pétrole qui a assuré les rentrées de devises nécessaires. D'autre part, les hydrocarbures constituent une matière et une source d'énergie capitale pour l'industrie, principalement là encore pour l'industrie lourde ; le gaz, richesse numéro un du pays, assure aujourd'hui à l'industrialisation une source d'énergie abondante, bon marché, souple et diffusée largement sur le territoire national.

Pendant près d'un siècle, la médiocrité des gisements houillers de Béchar et les difficultés d'équipement hydro-électrique dans les montagnes ont fait classer l'Algérie parmi les pays « pauvres en énergie » et, part conséquent « sans vocation industrielle ». La découverte du premier pétrole saharien en 1956 a fait basculer les choses.

Les gisements sont tous situés dans les grandes structures géographiques calmes du Sahara : bassin de Hassi-Messaoud et d'Edjeleh pour le pétrole, bassin de Hassi-Remel pour le gaz. Les réserves, calculées en équivalent pétrole, sont de 4 600 milliard de TEP²⁰.

²⁰ TEP: Tonnes équivalent pétrole.

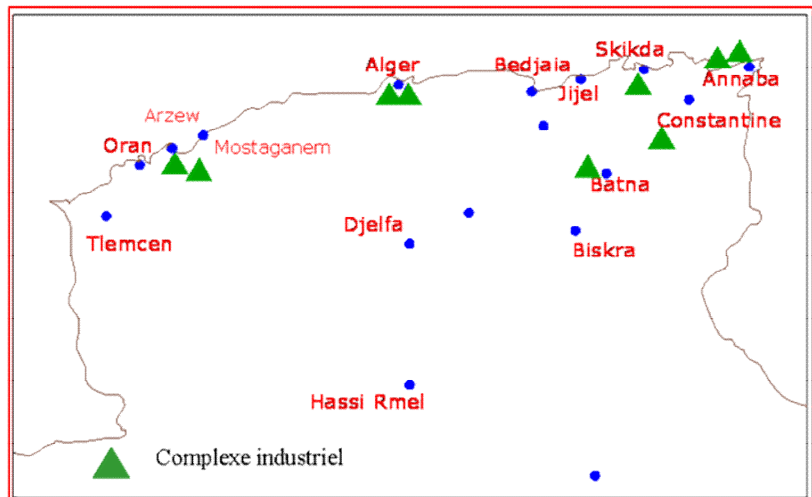
Ces gisement étant tous sahariens, les lieux de consommation étant dans le Tell ou à l'étranger, un problème important était celui de l'évacuation. Il a été résolu par la création d'une douzaine de conduites, de 500 à 800 kilomètres de longueur, avec stations de pompage pour le franchissement des Atlas.

Ces conduites amènent le brut sur le littoral. Là, un ensemble de grosses installations les réceptionnent : terminaux, raffineries, unités de liquéfaction, ports pétrolier, ports méthaniers. Une partie des hydrocarbures est exportées par une flotte de pétroliers et de méthaniers, ainsi que par le gazoduc international reliant l'Algérie à la Yougoslavie via la Tunisie, la Sicile et l'Italie.

Cette phase d'industrialisation (La période 1967-1974) se caractérise par une implantation²¹ géographique des usines (complexes industriels) qui peuvent être présentées de la façon suivante :

- L'équipement des pôles littoraux de croissance : Arzew voit sa capacité d'exportation de pétroles portée à 22 millions de tonnes, tandis que l'usine d'engrais azotés entre en fonctionnement dès 1970 et la raffinerie (205 millions de tonnes) en 1972. Le haut fourneau d'EL HADJAR est mis à feu en 1969, l'usine phosphatée d'Annaba fonctionne en 1972. Enfin le pôle Skikda connaît un début d'aménagement.
- En même temps le pays achève la mise en place des industries de substitutions pour lesquelles la participation du secteur privé est notable. L'effort du secteur d'état est particulièrement sensible dans le domaine textile avec l'entrés de production de cinq **complexe** de Dra Ben Khada, Oued Tletat, El Kerma, Batna, Constantine.

Fig.2. la localisation des complexes industriels sur le territoire algérien



²¹« Implantations industrielles et aménagements du territoire en Algérie »
Georges Mutin - Revue de géographie de Lyon, Année 1980, Volume 55, Numéro 1 p. 7

Source : auteur

- Enfin l'industrialisation de la région algéroise se renforce avec le développement considérable de la zone industrielle de Rouïba et la mise en chantier du « **complexe** » de Sidi Moussa près d'Alger (industries métallique, industries du bois et du bâtiment, entretien de matériel, etc....).

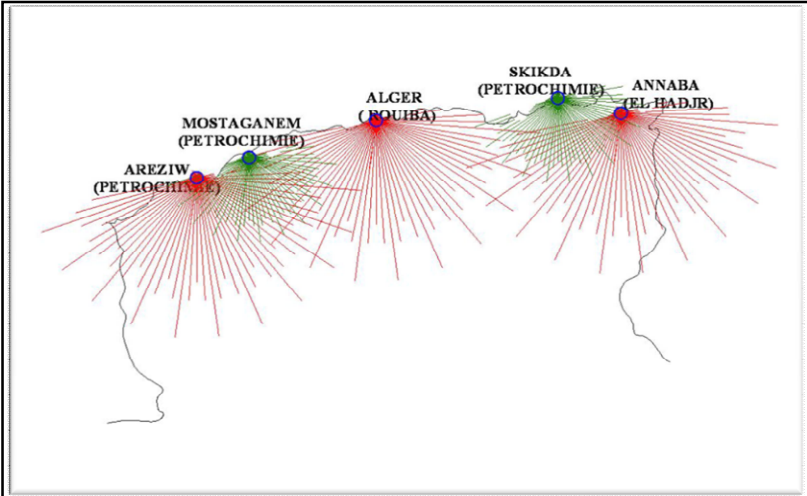
En suivant les programmes de la colonisation ; C'est donc sous forme de **complexes d'industrie** lourde que l'industrie a démarré. C'est le premier composant du **parc immobilier industriel** en Algérie. Les branches choisies correspondent aux potentialités et aux besoins du pays : sidérurgie, chimie lourde, cimenterie, pâte à papier engrais.

***Logique de localisation et impacte sur l'espace :**

Au modèle économique des industries de base dites « industrialisantes » a correspondu très logiquement le modèle de **pôles de croissance** : concentration en quelques « **complexes** » devant avoir des effets d'entraînement sur la région. Arzew et Mostaganem à l'ouest, Rouïba près d'Alger au centre, Skikda et Annaba à l'est ont concentré l'essentiel des investissements et de l'emploi durant la première phase industrielle. La zone industrielle d'Arzew, qui comprend treize unités à base pétrochimie (raffinerie, liquéfaction du gaz, engrais, plastique...) couvre 3 500 hectares, emploie 13 500 travailleurs provenant de toute la région et a consommé 40 milliard de DA d'investissement depuis sa création.

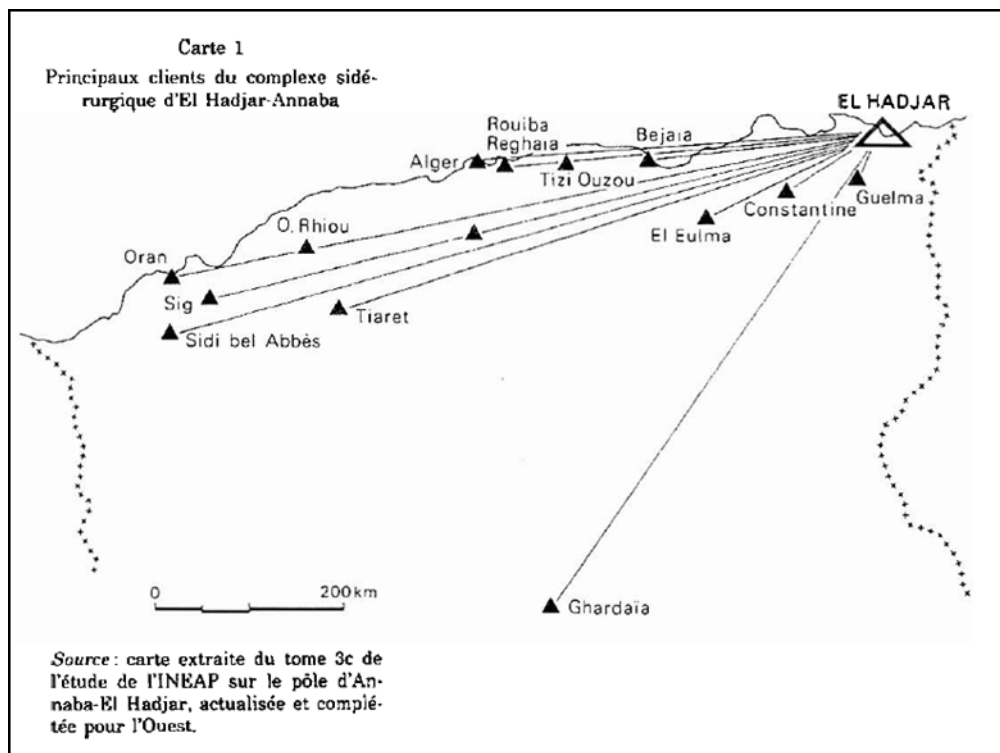
La localisation « sur l'eau », c'est-à-dire dans des villes portuaires, de la plupart de ces complexes a été considérée comme répondant à des localisations « déterminées » ; par les héritages (cas du complexes sidérurgique d'EL HADJAR implanté par le plan du Constantine

Fig.3 Logique de localisation industrielle (la 1ère phase) selon les deux principes de : les complexes industriels et la littoralisation.



1956) ou par le contexte international (le cas de la chimie lourde d'Arzew et de Skikda au point d'arrivée des gazoducs permettant l'exportation).

Le complexe sidérurgique El Hadjar alimente les industries d'intégration métalliques et mécaniques qui sont dispersées à travers le territoire national. La carte 1 empruntée à l'étude INEAP sur El Hadjar (INEAP, 1980)²², Montre les rapports que tisse le complexe d'Annaba avec les autres localités d'Algérie. Il les a tissés de façon progressive.



Source : carte extraite du tome 3 de l'étude de l'INEAP sur le pôle d'Annaba—el hadjar

Fig. 4 La localisation des complexes industriels sur le territoire algérien (1962-1974)

²²Industrialisation Et Réorganisation De L'espace En Algérie Espace Régional, Espace National- Bouziane SEMMOUD 1980

Ce *modèle d'immobilier industriel* appelé Le **complexe industriel** a comme définition «c'est un ensemble d'installations industrielles regroupées géographiquement et en relations organiques ou physiques ».

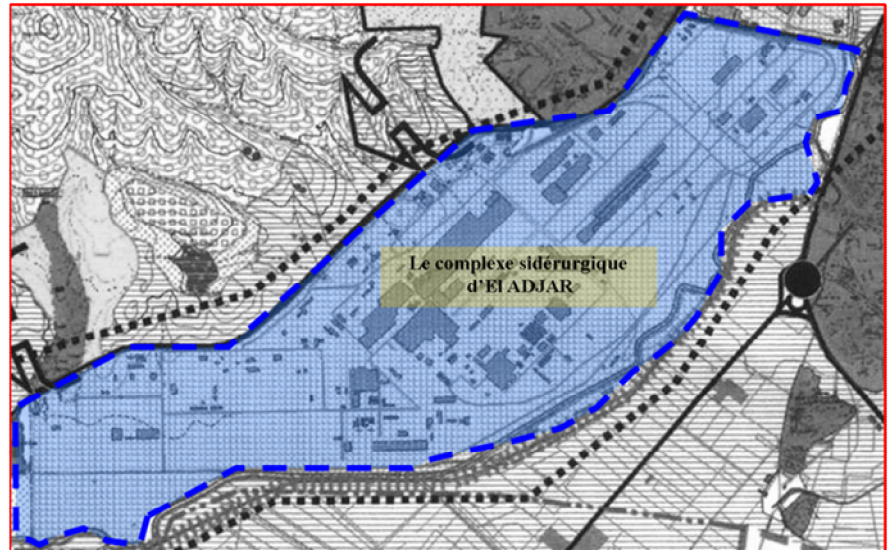
Est défini comme complexe industriel aussi tout site caractérisé par une zone réunissant plusieurs dizaines d'usines et employant quelques centaines de milliers de personnes. L'extension géographique peut, elle aussi, définir un complexe industriel ; ainsi, la superficie doit couvrir de 5 à 10 000 km² (lorsqu'elle est supérieure, on parle de région industrielle).

Un complexe industriel peut également être caractérisé par la densité des implantations, leur proximité d'un centre industriel ou d'une métropole industrielle. Enfin, les usines d'un complexe industriel peuvent être unies par des complémentarités de productions (relations physiques), des liens techniques ou des approvisionnements communs (relations organiques) ; l'existence d'une arborescence industrielle (filiales, sous-traitance, industries en aval, etc.) permet de reconnaître un complexe industriel.

***Analyse d'un exemple :**

Comme model du complexe industriel on va extraire les caractéristiques spatiales les plus importantes du complexe sidérurgique situé à Annaba

Fig5. le complexe sidérurgique d'EL HADJAR



Source : PDAU intercommunal Annaba 2006

Historique :

L'entreprise nationale de sidérurgie a été créée par la société bonoise de sidérurgie (SBS) en 1959 suite à la mise application du plan de Constantine.

Après l'indépendance Celle-ci devient (Société Nationale Sidérurgie) et ce si dans le cadre de récupération des richesses du pays.

Elle fut créée le 03 septembre 1964 en tant que moyen pour assure le développement du pays et améliorer les conditions de vie du peuple, c'est-à-dire : réponde aux impératifs économiques et sociaux du développement du pays.

La (SNS) a été bénéficié des différent plans de développement pour s'étendre aux files des nécessites et devenir enfin « Entreprise National de Sidérurgie»

L'ENS a développé en 1969 un pole sidérurgique a EL'HADJAR pouvant répondre à une gamme de produit très varie, après elle est devenue (SIDER).

En 2000 et avec la nouvelle politique de partenariat le complexe prend le sigle

(ISPAT) et 5ans après prend le nom « MITTAL STEEL en 2005 » et actuellement en 2006 il devient « ARCELOR MITTAL »

Les principales étapes de développement du complexe sont :

1er phase (1967- 1977) :

†1967 : construction du haut fourneau 1 et de la tuberie spirale T.U.S.

†1972 : construction de l'aciérie à oxygène « AC.O N°=01 » et le laminoir à chaud L.A.C.

†1973 : laminoir à froid L.A.F.

†1976 : production d'un aciérie électrique « A.C.E » et tuberie sans soudure TSS.

2em phase (1978 – 1987) :

Cette phase correspond à l'augmentation de la production en acier liquide
« Passage de 200.000 à 400.000 » tonnes.

† 1977 : laminoir à fil et rond « L.F.R » .

† 1978 : mise en service d'un centrale thermique et extension du laminoir à chaud .

† 1979 :

- coquerie, batterie .
- Extension de laminoir à froid.
- Centrale a oxygène 3 et 4.
- Agglomération 2.
- Extension de laminoir à chaud.
- Démarrage du haut fourneau.

† 1980 :

- Quai du charbon port.
- Extension de l'aciérie à oxygène 1.
- Démarrage de l'aciérie à oxygène 2.
- Coquerie, Batterie 2.

Ce complexe sidérurgique d'environ 800 ha, est constitué d'un ensemble d'espaces et de décors industriels gigantesques, témoins de l'évolution des technologies de pointes et notamment des grandes réalisations technologiques du début du XX^e, elle est considérée à l'époque comme l'usine sidérurgique la plus innovante et la plus productive en Afrique :. Monument industriel « icône » de la prospérité économique de l'Algérie indépendante d'Après-guerre, dans le contexte, elle est aussi le symbole visible du centre économique de l'Algérie actuelle.

Dimension architectural:

L'architecture qui se manifeste à travers les bâtiments du complexe sidérurgique appartient au courant fonctionnaliste, fondé sur une vision rationaliste de l'architecture industrielle, qui a pour objectif premier la fonctionnalité et la qualité des installations industrielles,



Source : auteur 2010

Photo 2. 6 La zone HF1 (le haut fourneau N°1) Complexe sidérurgique El-Hadjar



Source : auteur 2010

Photo.3 en arrière plan la zone HF2 (le haut fourneau N°2) en premier plan l'installation du groupe diésel Complexe sidérurgique El-Hadjar

L'ensemble des hangars du complexe El Hadjar sont des bâtiments « type parapluie » reposant sur une embase en béton armé posée sur une aire de terrain compacté. Ils sont constitués par une structure de portiques métalliques (une ossature métallique apparente)



Source : auteur2010

Photo. 4 Le grand hangar de l'aciérie à oxygène Complexe sidérurgique El-Hadjar



Source : auteur 2010

Photo 5 Le laboratoire central du complexe sidérurgique.



Source : auteur 2010

Photo 6 l'unité PMA complexe sidérurgique El-Hadjar

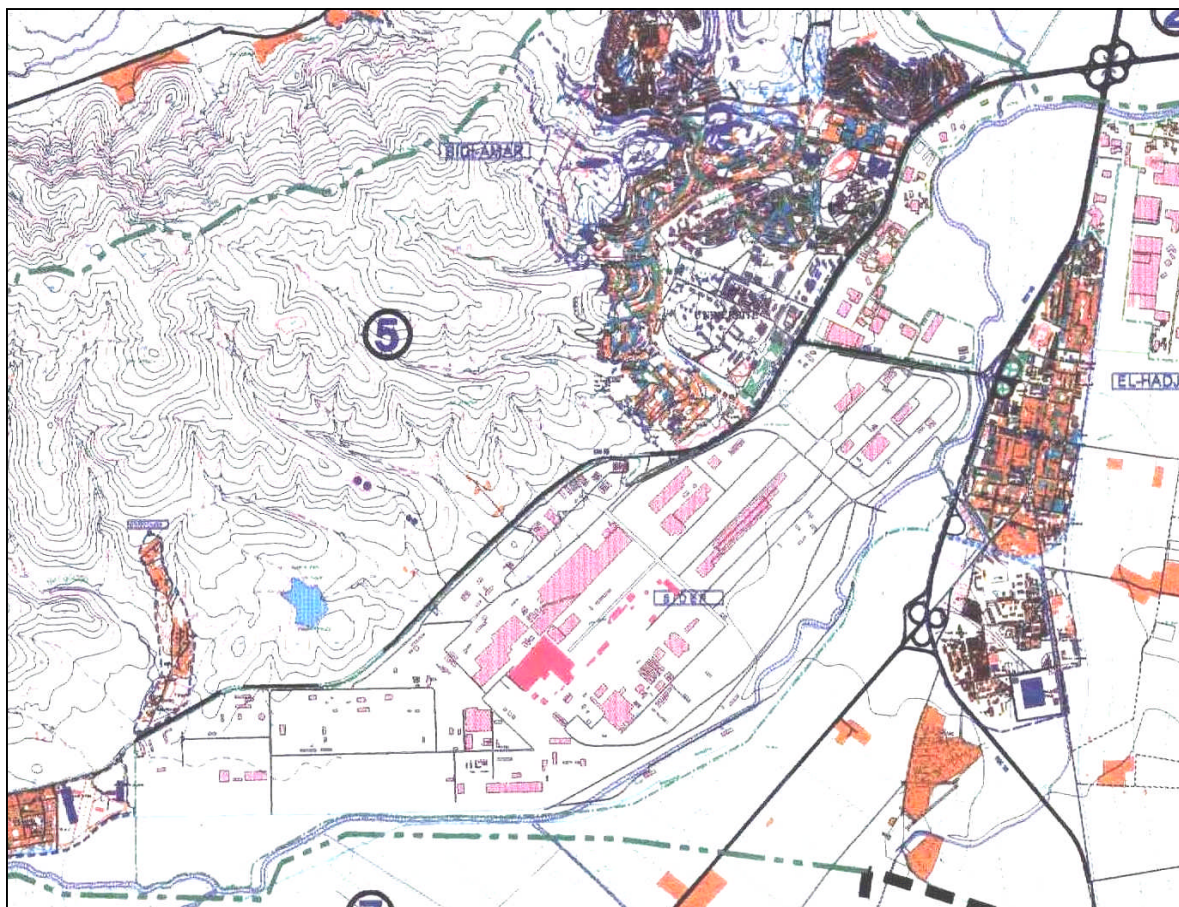
Dimension urbanistique :

Le complexe industriel EL HADJAR, est à l'image des grands complexe sidérurgique dans lu monde qui se développent en périphérie des centres urbains européens, sont ainsi ceinturés de quartiers ouvriers. Ceux-ci sont construits car c'est pratique d'installer les ouvriers le plus près possible des unités de production. Cette composition est appelée « les complexe urbano-industriel ». Dans ce cadre la cité SIDI AMMAR a été créé pour recevoir les logement des ouvriers ainsi que celle d'EL BOUNI plus loin.



Source : auteur 2010

Photo 7 SIDI AMMAR cité 920logts ou la quasi-totalité des habitants travaillent dans le complexe sidérurgique El Hadjar



Source : auteur 2010

Fig. 6 Relation complexe industriel sidérurgique El Hadjar cité SIDI AMMAR

Petite conclusion :

À travers ce cas de figure on peut distinguer les caractéristiques spatiales suivantes :

- Une grande consommation de l'espace une surface de 800 ha.
- Une situation périurbaine.
- L'utilisation de deux modes traditionnels de transport logistique (le chemin de fer pour l'approvisionnement de la matière première, le port maritime pour ramener le coke)
- Une organisation fonctionnelle des unités de production basée sur des critères techniques relationnelles.

b /Le modèle des zones industrielles :

La 2^{ème} phase: L'industrie de transformation :

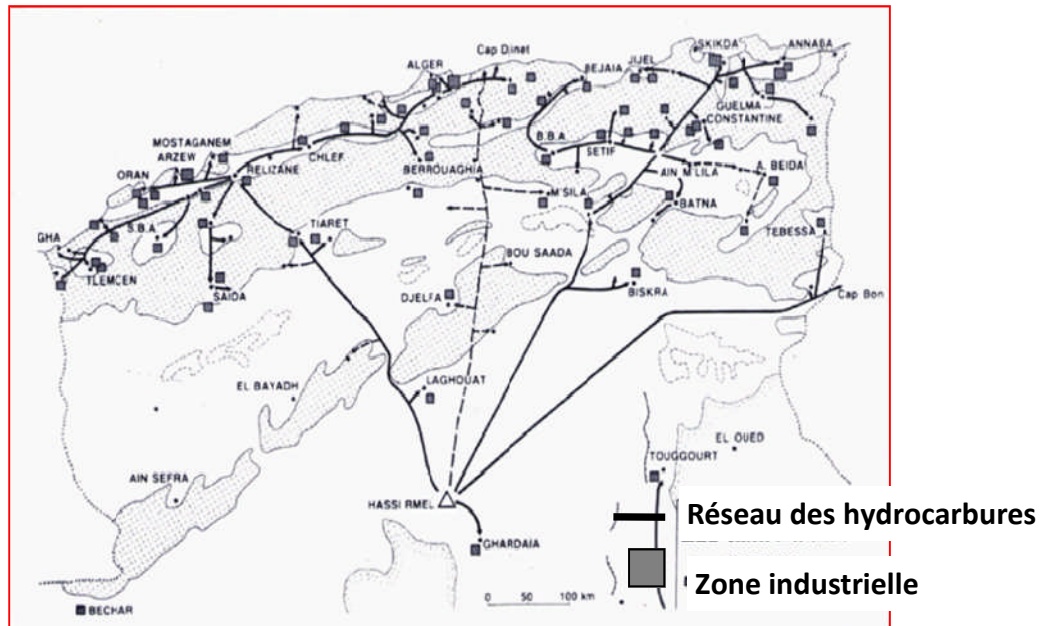
Une seconde phase d'industrialisation que l'on peut dire lancée par le 2^e plan quadriennal (1974-1979) est celle des industries de transformation, situées à l'aval des premières. Environ 500 unités ont été créées à travers tout le pays. A la différence des « complexes » de la première phase, ce sont des **unités de tailles moyennes** au point de vue des investissements de l'emprise au sol, des effectifs de main d'œuvre (300 à 3000). A la différence des unités nationalisées et intégrées dans les sociétés nationales, ce sont des créations ex nihilo pour lesquelles il a fallu prévoir tout l'environnement-. Aussi sont-elles souvent regroupées spatialement dans des zones industrielles.

La plupart des usines nouvelles sont installées en **zones industrielles** : ce choix systématique des zones industrielles est constant. L'impulsion a été donnée par le plan de Constantine au cours des dernières années de domination coloniale. La zone de Rouïba-Réghaïa : 1000 ha à l'est d'Alger a été la première, créée en 1957. Elle abrite des établissements industriels dès 1959-1960. A la même époque la zone du Tletat est aménagée à 25 km d'Oran. Dans l'est du pays à El Hadjar , 116 hectares, dans un premier temps sont destinés à recevoir le centre sidérurgique . Des terrains sont également prévus à Constantine et dans d'autres villes.

L'aménagement des **zones industrielles** entra en sommeil avec la période d'indépendance et la postindépendance. La politique d'industrialisation entreprise depuis 1967 ne remet cependant pas en cause cette politique d'implantation. L'aménagement des zones dans les régions littorales fut parachevé, certaines ont été notablement agrandies. La caisse algérienne d'aménagement du territoire (CADAT) constitue l'outil de cette politique.

Ces zones industrielles sont toutes localisées fort loin des organismes urbains : 7-8 km et parfois 20 et 25 km dans les régions littorales. Elles ne sont pas en situation péri ou suburbaine mais franchement installées au milieu des terres agricoles l'exurbanisation est donc de règle. Actuellement 74 zones industrielles fonctionnent à travers le pays.

La carte des zones industrielles en Algérie a été dessinée sur la base du réseau des hydrocarbures, particulièrement le gaz, qui constitue l'instrument de base de l'industrialisation.



Source : MARC COTE « l'espace d'Algérie retournée » p88

Fig. 7 –la déserte énergétique et l'implantation des zones industrielles en Algérie

Il existe en Algérie pas moins de 72 zones industrielles (ZI). Les ZI occupent une superficie de l'ordre de 14.800 hectares. La taille moyenne des ZI oscille entre 100 et 250 ha, quelques-unes de ces zones dépassent les 400 ha.

Les zones industrielles ont été créées par arrêté interministériel, pour la plus part durant les années d'aisance financière 1970 – 1980 et ont été aménagées par l'Etat sur la base de crédits à long terme ; leur gestion est en principe assurée par des établissements spécialisés.

Différents textes réglementaires²³ confient la gestion des zones industrielles à un établissement public dénommé " Etablissement de Gestion de Zone Industrielle (EGZI) ".

²³Les ZI sont gérées et administrées conformément : au décret exécutif 84-55 du 03 Mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles, fixant la nature des établissements chargés de la gestion des zones industrielles et leurs prérogatives ;

Cette phase d'élaboration du parc immobilier industriel algérien a vue la régénération du modèle des zones industrielles comme produit majeur.

La zone industrielle issue de la philosophie rationaliste et fonctionnaliste du mouvement moderne en architecture, l'idée de la zone industrielle et son philosophie dans les plans apparaît comme la réponse la plus correcte aux problèmes posés par l'ensemble des relations complexes que l'espace urbain entretient avec les activités industrielles²⁴.

Il s'agit de réserver des surfaces adéquates aptes à accueillir des établissements industriels "prévisibles " sur la base des orientations des programmes d'investissement et où leur implantation se ferait sur des terrains aménagés et équipés en infrastructure nécessaires.

***Analyse d'un exemple :**

Comme modèle des zones industrielles on va prendre celui de la ZI Pont Bouchet située dans la commune d'El Hadjar wilaya de Annaba.

La zone a été créée avant l'indépendance en 1959 selon la date mentionnée dans l'acte de vente de la propriété du terrain. Sa surface est de 117HA 38 ARE 80 CA, composée de 55 lots complètement occupés. Des caractéristiques spatiales sont à être relevées du cas de figure de la ZI Pont Bouchet et qui sont considérées comme étant des particularités propres à la majorité des zones industrielles algérienne :

- Localisation de la zone près des axes routiers à grandes circulation (RN 16, CW 56) et de l'infrastructure des transports (chemin de fer, menant vers le port d'Annaba) et

Au décret exécutif 84-56 du 03 Mars 1984 portant organisation et fonctionnement des établissements de gestion des zones industrielles ;

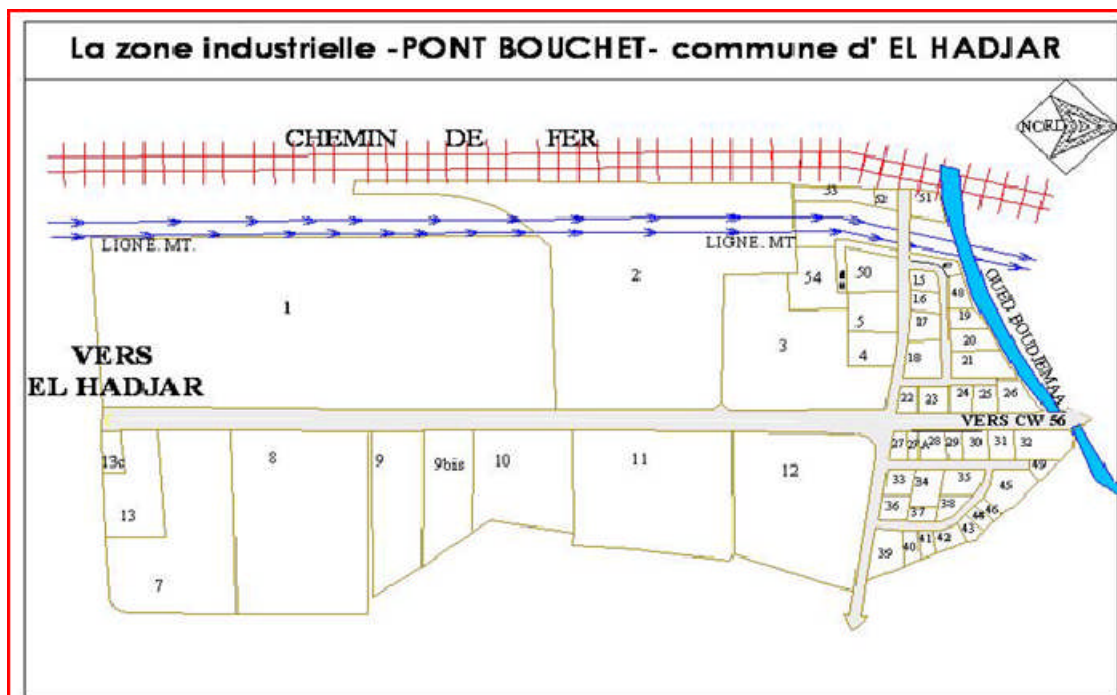
À la loi 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière fixant la consistance du patrimoine foncier ainsi que les modes et instruments d'intervention de l'Etat et des collectivités locales ;

- à l'arrêté interministériel portant cahier des charges-type relatif à l'administration des zones industrielles.

²⁴ Alberto ZUCHELLI, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine p228.

avec une possibilité d'évacuation des eaux industrielles au moyen d'un cours d'eau (Oued MEBOUDJA).

- Localisation à la périphérie aux abords ou à une certaine distance d'une agglomération à 8 km d'Annaba ville et à proximité de l'agglomération d'EL HADJAR).
- Utilisation d'une grande surface de terrain plat adéquat à l'installation aux activités industrielles.
- La ZI Pont Bouchet a été prévue pour recevoir les unités industrielles qui sou traitent avec le complexe sidérurgique EL HADJAR.



Source : URBAN 2007

Fig.8 Le plan parcellaire de la zone industrielle pont Bouchet à Annaba

c/Le modèle des unités industrielles hors Zones industrielles :

Pour l'investissement industriel, l'existence d'une zone industrielle était certes intéressante mais elle ne constitue pas une incitation suffisante pour l'implantation des projets industriels, car ces derniers dépendaient d'autres facteurs essentiels de nature diverses (politique, économique, des conditions technologiques ainsi que de la main d'œuvre). Et trop souvent la localisation des unités industrielles dehors des ZI montrait la puissance de ces facteurs et "soulignaient le clivage entre la conception d'un ordre urbain quelque peu abstrait et du contenu formaliste du plan d'urbanisme et la réalité des intérêts des promoteurs et des pouvoirs politique."²⁵

Ces unités utilisent généralement des produits semi-finis des complexes de base pour les transformer en produits finis : en aval de la sidérurgie est née une série d'unités fabriquant tracteurs, cycles, matériels agricoles, wagons, charpentes,... ; en aval de la pétrochimie, les entreprises nationales ont créés des unités de peinture, tubes, transformation des plastiques, produits chimiques divers. Des filières descendantes tendent ainsi à se créer. Un bel exemple en est représenté par les unités laine dans l'Est algérien.

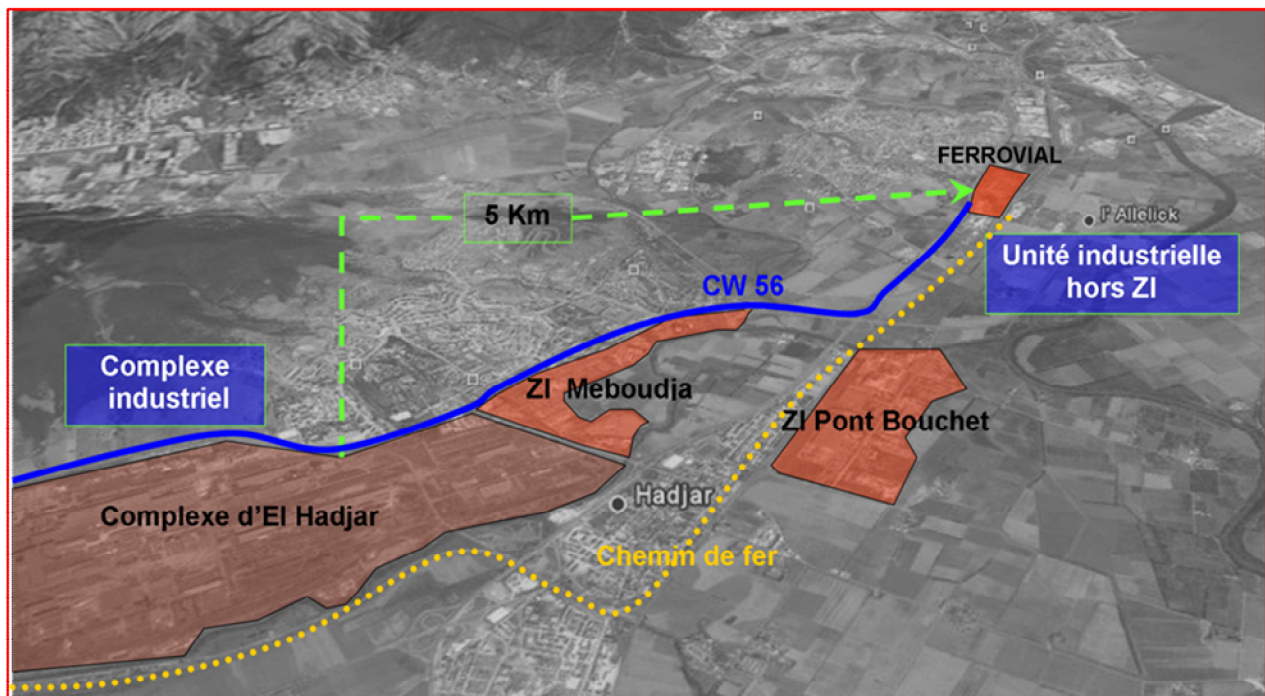


Fig.9 Un exemple de l'unité industrielle FERROVIAL hors ZI qui a comme activité principale la transformation des métaux et chaudronnières ; une activité complémentaire de celle du complexe industriel d'el Hadjar.

²⁵ Alberto ZUCHELLI, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine p230

En revanche, il n'existe pas encore de filière ascendante regroupant toute une série de fabrications pour le montage d'une production (type filière d'automobile). Les sociétés nationales ont préféré la politique de l'intégration, réalisant 50 à 80% de toutes les pièces d'une production à l'intérieur de la même unité. Cette formule, relativement lourde, fait sentir tout l'intérêt que pourrait représenter la sous-traitance.

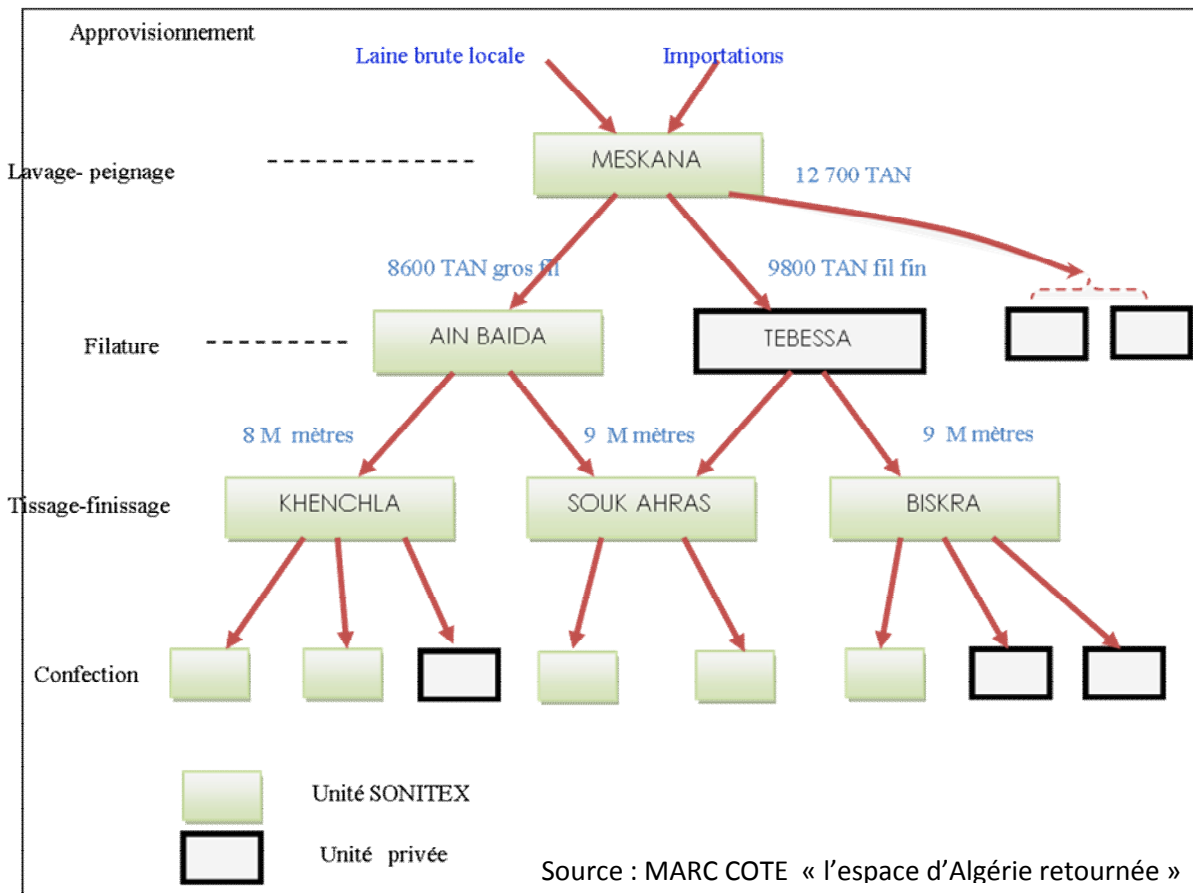


Fig 10 Logique de l'industrie de textile lainière dans la partie Est du pays dans les années 1978-1982 par la société nationale du textiles SONITEX (éclatée aujourd'hui en plusieurs entreprises). Une logique technique « ligne de production » correspond une logique spatiale ; les six unités sont implantées dans une même région, l'Est algérien à la fois producteur important de laine et demandeur d'emplois parce que fortement peuplé.

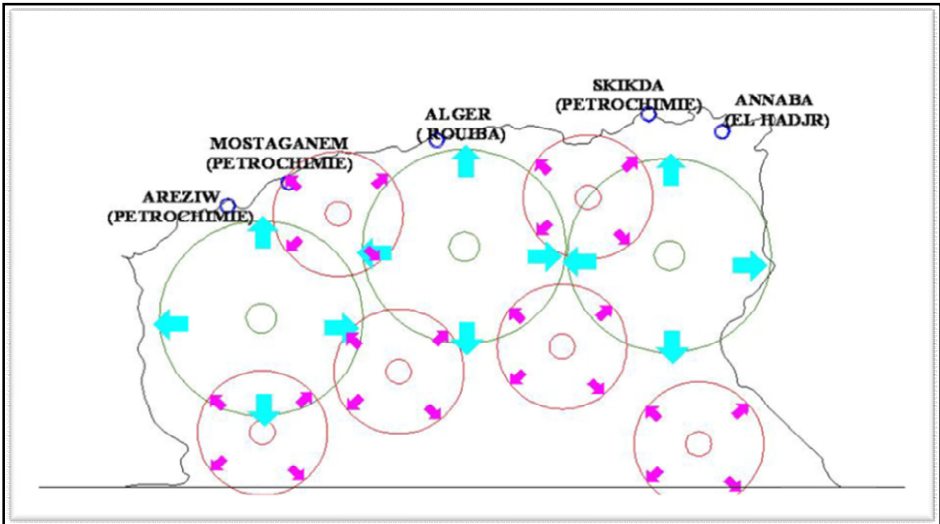
Cependant la faiblesse de ces échanges interentreprises à handicapé jusqu'à présent la naissance d'un véritable tissu industriel. Chaque branche industrielle, chaque unité reste mal gérée à l'ensemble. C'est vers une meilleure cohérence du tissu industriel, plus que vers la création d'unités nouvelles, que les ministères de l'industrie et de la planification orientent actuellement leurs efforts.

***Logique de localisation et impacte sur l'espace :**

En revanche, les autorités avaient une liberté nettement plus grande pour l'implantation des unités de transformation. De cette liberté, elles ont usé pour combiner aux impératifs économiques (approvisionnement, marché) les préoccupations sociales (emploi) et d'aménagement du territoire : dans un espace « vierge », une implantation industrielle peut être un outil très efficace de fixation de la population, d'attrait pour d'autres activités, de renforcement d'un centre urbain. Son implantation peut donc justifier un surcoût. Les critères de rentabilité immédiate ne sont plus désormais les seuls éléments de détermination.

Les principes de localisation sont relativement simples. Lorsqu'il est possible de fractionner la production et que trois unités suffisent à couvrir le marché national, on a implanté systématiquement une unité dans chacun des trois ensembles : Ouest, Centre et Est, de façon que chaque unité desserve sa région. Lorsque la production exige un nombre plus grand d'unités, la diffusion est plus poussée. Dans tout les cas l'objectif visé est l'autosuffisance régionale (qui permet un raccourcissement des circuits de distribution) en même temps qu'un meilleur équilibre

Fig.11 Logique de localisation des unités industrielle (la 2^{ème} phase) selon le principe de : l'autosuffisance régionale.



régional

Ces principes ont permis une évolution des localisations à l'échelle du territoire national. A partir des fortes implantations littorales, l'industrie a pénétré les grandes villes intérieures où le problème de l'emploi était posé de façon aiguë (Tlemcen, Sidi-Bel-Abbès, Sétif, Constantine) ; elle a gagné ensuite les villes moyennes ou petites où elle a souvent provoqué un effet de choc (Médéa, Berrouaghia, Tizi-Ouzou, Guelma).

L'industrie a gagné jusqu'au piémont saharien où les villes de Béchar, Laghouat, Biskra, ont chacune leurs zones industrielles. Au-delà, l'industrie n'a que peut pénétrer le Sahara : sauf le cas de la tuberie SNS de Ghardaïa, il ne présente que des micro-implantations du type PMI.

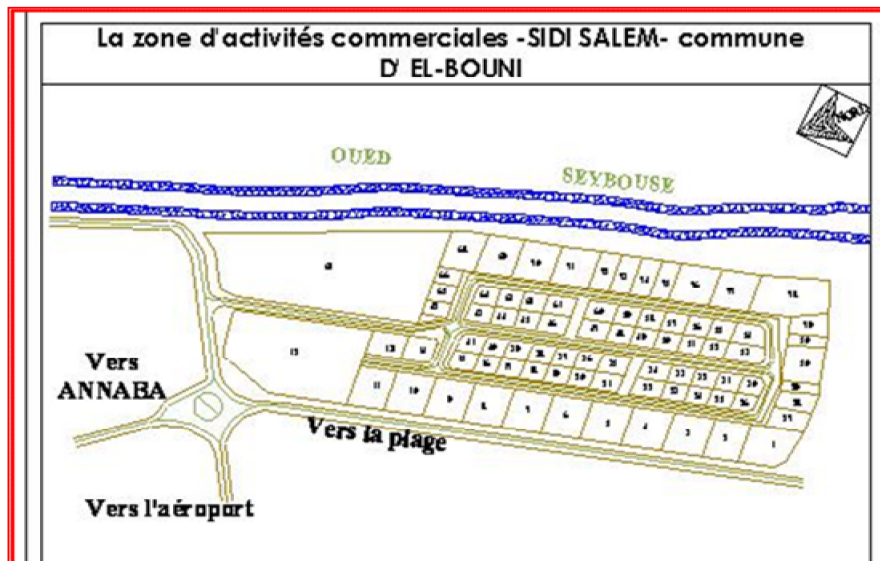
d/ Le modèle des Zones d'activités commerciales :

Créées pour la plupart par simple décision locale (wilaya, APC) et souvent démunie d'organe de gestion. Il existe en Algérie pas moins de 449 zones d'activités (ZAC) réparties à travers tout le territoire national. Les ZAC s'étendent sur 7881 hectares environ

Elles Désignent des surfaces généralement en périphérie dont le zonage autorise un usage industriel mais qui peuvent inclure également des grossistes, des magasins à grande surface, des services automobiles, ainsi que d'autres services.

Ce produit à caractériser la période des années (80-90). Après avoir arrêté la création des zones industrielles consommatrices du foncier, ainsi que les fonds d'investissement et très difficiles à gérer ; les zones d'activités commerciales s'avère comme la solution alternative aux ZI pour les raisons suivantes :

- Création par des décisions des walis,
- Elles occupent des surfaces moyennes, ce qui facilite le choix des terrains d'implantations de même pour leurs gestions.
- Elles accueillent des activités industrielles et de services liées à l'activité industrielle.
- La majorité des unités industrielles implantées dans les ZAC font partie des PMI (petites et moyennes industries).



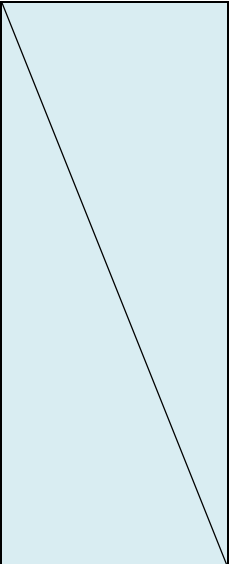
Source : URBAN 2007

Fig.12 plan parcellaire de la zone d'activité commerciale – sidi Salem- Annaba

3. Typologie du tissu industriel produit entre (1962-1990):

Période de création		Type	Définition	Politique industrielle	Model architectural	Modèle d'aménagement	Implantation géographique
Période coloniale	La période 1940-1945	Unité industrielles coloniales	Usines et fabriques de petite taille	<p>La colonisation opte pour une économie extravertie avec une orientation Sud-Nord des mines vers les ports de la méditerranée</p> <p>Elle adapte la micro-industrie comme une mesure transitoire au service de l'industrialisation.</p>	De simple hangards et entrepôts		<ul style="list-style-type: none"> • Implantation généralement dans le milieu urbain des villes. • Elles caractérisent essentiellement les villes portuaires. • Des unités isolées économiquement, filières de société métropolitaines (Lafarge, Renault, Omo,...), • Atelier de montage plus que de fabrication, concentrées géographiquement (essentiellement Alger et Oran).
	Le plan de Constantine 1958	Les complexes industriels	<p><u>Le complexe industriel</u> c'est un ensemble</p>	la volonté d'implanter une véritable industrie en Algérie. L'investissement dans les hydrocarbures considérés comme moteurs de l'activité industrielle en Algérie colonisée	L'architecture courant fonctionnaliste,		<ul style="list-style-type: none"> • La création du complexe sidérurgique de Bône (Annaba). • L'adduction de gaz naturel de HassiRemel à Alger et Oran

			<p>d'installations industrielles regroupées géographiquement et en relations organiques ou physiques</p>		<p>fondé sur une vision rationaliste de l'architecture industrielle, qui a pour objectif la fonctionnalité et la qualité des installations industrielles</p>	<p>l'ensemble des installations est aménagé selon une organisation fonctionnelle en suivant les différents processus de production</p>	
<p><i>Prés plan triennale 1967-1969</i></p>		<p><i>Les complexes industriels</i></p>		<p>Phase d'industrialisation</p>			<p><u>L'équipement des pôles littoraux de croissance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Complexe pétrochimique Arzew, • Complexe d'EL HADJAR • Complexe phosphatée d'Annaba, • Le pôle pétrochimique de Skikda

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">1^{er} plan quadriennale 1969-1974</p>	<p>Les zones industrielles ZI</p>	<p><u>La zone industrielle</u> est une réserve des surfaces adéquates aptes à accueillir des établissements industriels "prévisibles " sur la base des orientations des programmes d'investissement</p>	<p>Phase industries de transformation</p>			<p>-L'aménagement des zones industrielles été un projet colonial .La politique d'industrialisation entrepris depuis 1967 ne remet cependant pas en cause cette politique d'implantation. -Les zones industrielles ont été créées par arrêté interministériel, -Les zones industrielles sont localisées fort loin des organismes urbains : 7-8 km et parfois 20 et 25 km dans les régions littorales. -Elles s'étant sur des grandes surfaces (La zone industrielle de Rouïba-Réghaïa : 1000 h –Alger)</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">2^{ème} plan quadriennale 1974-1979</p>	<p>Les grandes unités industrielles hors ZI</p>	<p><u>Des unités industrielles</u> de différentes tailles implantées en dehors des zones industrielles</p>	<p>L'existence d'une zone industrielle ne constitue pas une incitation suffisante pour l'implantation des projets industriels, car ils dépendaient d'autres facteurs essentiels de nature diverses (politique, économique, conditions technologiques main d'œuvre).</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Ces unités utilisent généralement des produits semi-finis des complexes de base pour les transformer en produits finis. Ce qui fait que leurs implantation se fait à proximité des complexes industriels. • Leur rôle principal est la mise en place des industries de substitutions. • Elles constituent un outil important pour réaliser l'équilibre régional (facile à implanter plusieurs au contraire des gigantesque complexe industriel)

<p style="text-align: center;"><i>Les années 80-90</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Les zones d'activités commerciales</i></p> <p style="text-align: center;"><i>s « ZAC »</i></p>	<p>Les « ZAC » se sont des zones de taille moindre des « ZI » accueillant des activités industrielles et de services (commerce de gros, entreposage,...)</p>	<p>Après avoir arrêté la création des zones industrielles consommatrices du foncier, ainsi que les fons d'investissement et très difficiles à gérer ; les zones d'activités commerciales s'avère comme la solution alternative aux ZI</p>			<p>Créées pour la plupart par simple décision locale (wilaya, APC) et souvent démunie d'organe de gestion.</p>
--	--	---	---	--	--	--

Conclusion :

Cette période (1962/1990) a produit 80% du parc immobilier industriel en Algérie²⁶ ; complexes industriels, unités industrielles des entreprises nationales implantées dans des zones industrielles ou des zones d'activités commerciales. Ce résultat de la politique socialiste va-il prendre d'autres configurations avec le passage à l'économie de marché ?

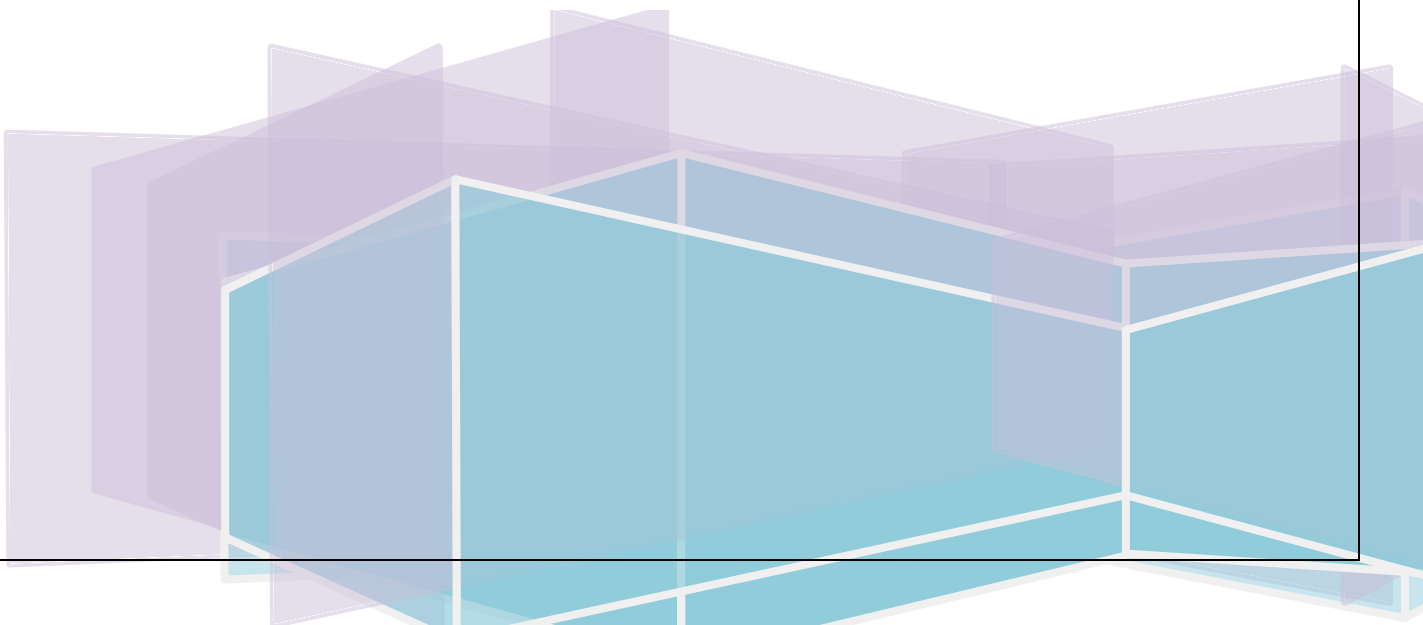
²⁶ ANIREF - agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière

Chapitre II :

Evolution de l'espace industriel algérien après 1990 : vers une économie de marché

1. Passage de l'économie dirigé à l'économie de marché
2. L'état du parc immobilier industriel en Algérie après 1990
3. Impact de la de la restructuration économique sur le tissu industriel algérien
4. L'assainissement du parc immobilier industriel algérien
5. Le parc immobilier industriel en Algérie... vers un marché immobilier
6. Les nouveaux établissements industriels à projeter en Algérie

Conclusion : L'immobilier industriel un facteur important pour L'investissement industriel



Chapitre II : Evolution de l'espace industriel algérien après 1990 : vers une économie de marché

1. Passage de l'économie dirigé à l'économie de marché :

L'économie algérienne connaît de profonds bouleversements depuis la fin des années quatre vingt avec la transition à l'économie de marché et les changements intervenus au niveau des dispositifs institutionnels d'accompagnement. La tendance à la contraction des structures publiques économiques, l'émergence du pouvoir des acteurs économiques et sociaux et la pression des relations marchandes reposent la problématique de la reconfiguration de l'activité et de l'espace industriel.

Cette transition dans la logique économique de l'Algérie s'est faite d'**une économie centralisée** qui est : un système économique caractérisé par une planification impérative et centralisée qui détermine le niveau de production des biens et services. Cet interventionnisme étatique a constitué le principal mode de régulation des économies des pays se réclamant de l'idéologie communiste. L'effondrement de la plupart des pays communistes au début des années quatre-vingt-dix a donc fait disparaître presque totalement l'économie centralisée comme modèle économique.

Ceci ne signifie pourtant pas, qu'en se libérant des pesanteurs liées à ce mode de fonctionnement, ces nations se soient toutes converties avec succès aux règles du capitalisme. ***La transition*** est en effet douloureuse et s'accompagne d'une crise sociale et économique grave.

Pour **l'économie de marché** c'est un système dans lequel les échanges sont coordonnés par le jeu de l'offre et de la demande, qui détermine les prix sur les marchés. Un encadrement législatif garantit la concurrence entre les acteurs, mais en évitant le plus possible de limiter leurs facultés de développement. L'Etat doit mettre à disposition les biens publics que le secteur privé ne saurait offrir à des prix rentables. L'économie de marché suppose l'existence de l'argent (Economie monétaire), de la propriété privée et d'agents économiques libres, ainsi que la sécurité du droit, la transparence du marché et une certaine liberté d'accès au marché (Capitalisme). Bien que l'économie de marché pure et parfaite dans laquelle la concurrence

fonctionne à 100% n'ait jamais pu être réalisée, cette utopie joue encore de nos jours un grand rôle dans les débats socio-économiques et idéologiques (Politique économique).²⁷

En Algérie la présence de formes d'organisation inachevées à la fois sur le plan de la transition des pouvoirs que sur le plan de la cohérence d'ensemble des dispositifs réglementaires et institutionnels crée de multiples espaces informels tandis que l'administration n'a pas encore engagé le processus de sa modernisation et de son adaptation structurelle aux nouveaux modes de fonctionnement de l'économie. De ce fait, un ensemble de dysfonctionnements caractérisent les processus économiques, qu'il s'agisse des incitations à l'investissement, de la transparence du jeu des acteurs économique ; cela est valable pour l'espace industriel algérien qui a subi cette étape transitoire et qui doit s'adapter à ces conséquences.

L'application de l'économie de marché dans le domaine industriel a été caractérisée par deux outils majeurs :

➤ **La privatisation:**

La privatisation²⁸ désigne toute transaction se traduisant par un transfert à des personnes physique ou morales de droit privés autres que des entreprises publiques, de la propriété :

- De tout ou partie du capital social des entreprises détenu directement ou indirectement par l'état et /ou les personnes morales de droit public, par cession d'actions, de parts sociales ou souscriptions à une augmentation de capital ;
- Des actifs constituant une unité d'exploitation autonome des entreprises appartenant à l'état.

Sont éligibles à la privatisation les entreprises publiques économiques relevant de l'ensemble des secteurs d'activités économique.

Lorsqu'une entreprise publique économique assurant une mission de service public fait l'objet d'une privatisation, l'état garantit la continuité de service public.

Les opérations de privatisation doivent s'engager à réhabiliter ou moderniser l'entreprise ou à maintenir tout ou une partie des emplois salariés et maintenir l'entreprise en activité.

Les implications sur le tissu industriel : Depuis 1962, l'Etat n'a pas cessé de créer des entreprises publiques sur des tissus industriels. L'opération d'assainissement du patrimoine, engagée ces dernières années dans le cadre de privatisation, a permis de dégager **10.000 ha**

²⁷ -Harm G. Schröter/Dictionnaire historique de la Suisse, Berne.2005 .

²⁸ Journal officiel algérien n °47 p 9 (2001)

chez les entreprises publiques dont **50 %** des terrains sont restés à l'abandon. Actuellement **14.000 ha**, en tout, sont disponibles. Ce sont des terrains aménagés, susceptibles de répondre à la demande exprimée par les investisseurs.

➤ **L'adoption de la PME et PMI :**

La définition de la PME retenue est celle définie par l'Union Européenne en 1996 et qui a fait l'objet d'une recommandation à l'ensemble de pays membres. L'Algérie ayant, en effet, adopté la Charte de Bologne sur les PME en Juin 2000, Charte qui consacre, la définition Européenne des PME. Cette définition se fonde sur trois critères : les effectifs, le chiffre d'affaires et le bilan annuel et l'indépendance de l'entreprise

La PME est définie, quel que soit son statut juridique, comme étant une entreprise de production de biens et de services employant de 1 à 250 personnes dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 2 milliards de DA ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 500 millions de DA qui respecte le critère d'indépendance.

- La moyenne entreprise est définie comme une entreprise employant de 50 à 250 personnes et dont le chiffre d'affaires est compris entre 200 millions et 2 milliards de Dinars ou dont le total du bilan est compris entre 100 et 500 millions de Dinars.
- La petite entreprise est définie comme une entreprise employant de 10 à 49 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 200 millions de Dinars ou dont le total du bilan n'excède pas 100 millions de Dinars.
- La très petite entreprise (TPE) ou micro-entreprise, y est définie comme une entreprise employant de 1 à 9 employés et réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 20 Millions ou dont le total du bilan n'excède pas 10 millions de Dinars

C'est dans ces problématiques lourdes que s'inscrivent l'émergence et le développement de la PME et le PMI en Algérie, appelées à jouer un rôle important dans le processus de reconfiguration des structures économiques. Devant les difficultés de redressement du secteur public, dont un grand nombre d'entreprises a atteint un stade avancé de dégradation, les pouvoirs publics tentent d'orienter leurs actions en faveur du développement de la PME privée qui cadre mieux avec l'économie de marché encouragés par les institutions de coopération et d'aide internationales

La transition vers l'économie de marché est un chemin de croix surtout pour les pays qui ont tenté de se développer à l'ombre du socialisme. L'affirmation et la reconnaissance de l'entreprise et la propriété privées, qui ont été pendant longtemps frappées de suspicion, donnent à penser que l'émergence d'une culture entrepreneuriale et managériale peut devenir extrêmement difficile par rapport aux changements qu'elle impose non seulement au niveau de l'organisation mais aussi au niveau des mentalités. Ceci se traduit dans les faits par les multiples obstacles auxquels sont confrontés l'investissement et la création d'entreprise spécialement dans le domaine industriel.

Au-delà de leurs avantages et qualités propres, la promotion des PME apparaît, dans le contexte actuel de transition, comme une alternative à la réanimation de l'investissement et de la croissance, voire une des approches possibles pour la restructuration des entreprises publiques et l'amélioration de leurs performances. Au stade actuel, ces restructurations prennent du retard, augmentent en coût et deviennent plus complexes ; souvent reportées, elles perdent en efficacité voire en crédibilité.

2. L'état du parc immobilier industriel en Algérie après 1990 :

Dans le domaine du foncier, le processus de libération du foncier engagé depuis plusieurs années déjà, n'a pas encore permis de lever les obstacles. Le foncier demeure un domaine complexe, régi par un grand nombre de textes et de multiples intervenants sans pouvoir de décision réel. Le foncier reste, en fait, otage de la multitude d'organismes et institutions qui se sont surajoutés au fil du temps. L'investisseur se trouve face à une multitude d'institutions (APSI - récemment ANDI-, Agence foncière locale et CALPI) qui ont montré leurs limites à travers l'absence relative :

- Du pouvoir décisionnel sur l'affectation d'un terrain ;
- De la disponibilité de terrain industriel ;
- De la gestion des espaces industriels.

Compte tenu du fait que le processus de création de zones industrielles soit arrêté depuis quelques années déjà, le marché des agences foncières locales ne porte que sur les lotissements à usage d'habitat et de commerce.

Les réserves foncières et le patrimoine foncier dont ont hérité, au lendemain de l'indépendance, la quasi totalité des communes du pays n'ont fait l'objet d'aucune préservation et ont été dilapidés progressivement. En plus du bradage de leurs réserves, la plupart des communes n'ont pas tenu de sommiers de consistance permettant d'identifier et de cerner leur patrimoine. Cette situation a ouvert la voie à tous les abus et détournements.

Les entreprises publiques ont hérité d'un patrimoine foncier industriel et immobilier important. Le transfert de propriété au cours des différentes restructurations n'a eu lieu qu'en de rares occasions, ce qui conduit aujourd'hui la plupart des entreprises à ne pas pouvoir justifier de la propriété de leur patrimoine foncier.

Le patrimoine foncier industriel détenu par l'Etat à travers son domaine privé était loué à des particuliers ou affecté à des entreprises publiques. Il a fait l'objet ces vingt dernières années de cession au profit de particuliers ou des entreprises publiques ou encore de sociétés privées nées de la dissolution des EPE, EPIC et EPL.

Au plan de la localisation, il existe des activités industrielles et de service qui se situent à l'intérieur des agglomérations. Elles portent, de ce fait, un préjudice certain sur l'environnement ; jusqu'à présent la volonté pour les délocaliser ne se manifeste pas clairement. Sur les 73 zones industrielles 20 seulement répondent aux normes en matière de sécurité, de respect de l'environnement et de gestion.²⁹

Quant aux zones d'activité créées à la hâte par les communes où les agences foncières, elles ne sont pas mieux loties en matière de gestion et de respect des normes. En plus de l'insuffisance des cahiers des charges élaborées pour leur création, ces zones font l'objet d'une gestion des plus aléatoires.

En matière d'accès des PME PMI au foncier industriel il y a profusion de textes³⁰, auxquels s'ajoutent une multitude de notes et circulaires d'applications émanant des différentes tutelles qui viennent parfois en contradiction les unes par rapport aux autres, alors que leur objet consiste à expliquer le domaine d'intervention et d'application des textes en vigueur.

L'analyse des différentes notes et circulaires d'application montre que l'Etat principal pourvoyeur en foncier industriel est partagé entre deux soucis majeurs :

- celui de rentabiliser au maximum le patrimoine public à travers les différents modes de gestion et de disposition (cession, concession, affectation, location, etc....),
- celui d'accorder le maximum d'encouragement aux investisseurs par la mise à leur disposition de terrains industriels à des prix attractifs, ces mêmes prix pouvant attirer un nombre important de spéculateurs.

²⁹Rapport du CNES « Pour une politique de développement de la PME en Algérie » 2002

³⁰Décret législatif n° 12 du 5 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement. *Instruction Interministérielle n° 28 du 15.05.1994 relative aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs.

*Arrêté interministériel du 19.02.1992 fixant les conditions et modalités de cession des terrains nus disponibles relevant du domaine privé de l'Etat est reconnus nécessaires à la réalisation de projets d'investissement, et contenu du cahier des charges type.

*Décret exécutif n° 91-454 du 23.11.1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.

En théorie les mécanismes semblent bien ajustés et il apparaît à première vue qu'il suffit de déposer au niveau du CALPI ou actuellement du Guichet unique au niveau de chaque Wilaya, un dossier d'investissement pour se voir attribuer un terrain industriel. En fait, les choses sont beaucoup plus compliquées. Les obstacles bureaucratiques sembleraient constituer le principal rempart sur lequel vient se briser la volonté de l'investisseur dans la PME PMI.

Par ailleurs, si les investisseurs nationaux semblent s'être adaptés à cette bureaucratie et savent comment contourner les obstacles érigés entre eux et l'accession à un terrain industriel, pour l'investisseur étranger ces obstacles semblent insurmontables et ont découragés .

Les pouvoirs publics semblent avoir pris conscience de ces entraves bureaucratiques, des déviations et des détournements des missions et prérogatives des organes chargés d'encourager et de suivre l'investissement (APSI - CALPI). Le décret exécutif n° 10-282 du 24.09.2001 portant attribution, organisation et fonctionnement de l'agence nationale de développement de l'investissement ANDI, a été promulgué pour rectifier les incohérences de l'ancien système et pour faciliter d'avantage les formalités de création d'investissement à travers l'installation d'un guichet unique regroupant tous les organes et services concourant et devant faciliter la réalisation d'un investissement.

L'initiative semble judicieuse et louable mais sera vouée à l'échec si les hommes chargés d'en assurer le fonctionnement ne possèdent pas les capacités requises ni les motivations, engagement et croyances en un service public efficace à même de faciliter et d'inciter l'investissement.

Le cas des zones industrielles :

La majorité des ZI connaissent des situations très problématiques en raison du mode de gestion qui est exercé (instabilité des gestionnaires, caractère administratif des établissements de gestion, manque de moyens financiers, ...). A fin 1999, au niveau des ZI, 4.079 lots étaient occupés. Jusqu'à présent l'assainissement juridique des assiettes foncières n'a concerné que 1716 lots, soit 36,44% du total.

Il existe encore de nombreuses contraintes en matière d'aménagement et de régularisation des titres de propriétés au niveau des ZI. A la mi-1998, seulement 25% des opérateurs étaient en possession d'un acte notarié. Les processus de régularisation butent sur des obstacles multiples notamment les désaccords sur le prix de cession, le comportement spéculatif, l'origine de propriété. Ces problèmes génèrent des situations conflictuelles dans la gestion

des ZI tels que l'insuffisance de prestations des gestionnaires, le non-paiement des redevances par les utilisateurs d'espaces,... etc.

La majorité des infrastructures situées dans les zones industrielles a subi les effets d'une obsolescence. Face à l'ouverture du pays à l'économie de marché, et suite à un accroissement des intentions d'investir, les zones industrielles en général se sont avérées incapables de répondre normalement aux très fortes sollicitations exprimées, notamment celles relatives à l'accès au foncier industriel.

Autour de ces contraintes, se greffent d'autres insuffisances qui aggravent et compliquent davantage la situation : il s'agit, en l'occurrence, de l'absence d'une vision claire en matière d'aménagement du territoire, ceci a eu pour effet une anarchie quant à la localisation de projets industriels et une déviation quant aux procédures d'accès au foncier industriel. Face à cette situation les pouvoirs publics ont pris la décision :

- De geler toute création de zones jusqu'à nouvel ordre ;
- D'octroyer des crédits budgétaires destinés à la réhabilitation des infrastructures de certaines zones ;
- De régulariser la situation juridique des lots de terrains cédés ;

De réaménager le système de gestion des zones en prévoyant des entités fonctionnant sur la base des principes de la commercialité (les SGP société de gestion ont comme tâche le transfert des propriétés des terrains et des locaux industriels, pour pouvoir les mettre en cession ou en concession).

Le cas des zones d'activités

Le faible taux d'occupation est le résultat de la conjugaison de plusieurs facteurs, en particulier l'état de viabilisation des zones, la localisation de la zone, le prix de cession appliqué lors de la régularisation du titre de propriété, la sécurité ...

Globalement sur 31.693 lots, seuls 19.199 ont été affectés, soit 60,57% du total ; de grands écarts existent cependant selon les zones³¹. Une proportion importante d'opérateurs installés dans les ZA ne possède toujours pas d'acte de propriété.

31 Les ZAC dont le taux d'occupation dépasse les 50 % se situent dans les wilayas de Blida, Alger, Sétif, Laghouat, Oran, Tipaza, Chleff, Annaba, Constantine, Khenchla, Boumerdés, Tamanrasset et Bejaia.

S'agissant de l'assainissement juridique des assiettes foncières, sur 19199 lots cédés, seuls 5530 ont été régularisés, soit 28,8 % du total.

Compte tenu de l'ampleur de la dégradation de la situation des zones industrielles et des zones d'activités en termes d'aménagement et de dysfonctionnement dans leur gestion, les pouvoirs publics ont été amené à examiner le dossier portant « Programme de réhabilitation et de développement des zones industrielles et zones d'activité » à trois reprises , les 22 Avril et 02 Septembre 1998 et le 07 février 1999.

Deux décisions importantes ont été prises ; elles portent sur :

- l'adaptation du cadre juridique, notamment dans le domaine de la gestion des zones ; l'amendement proposé consiste essentiellement à impliquer directement les utilisateurs dans la gestion de leur zones. Cette gestion sera octroyée par concession et sur la base d'un cahier des charges, soit aux utilisateurs eux-mêmes, soit à une entité de gestion publique ou privée ou aux chambres de commerce et d'industrie ;

- la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et de développement des zones industrielles ; une première enveloppe de 250 millions de dinars a été dégagée pour la réhabilitation de sept (07) zones industrielles³² et une deuxième enveloppe de 400 millions de dinars a été retenue dans le cadre de la loi de finances 2000 pour la réalisation de la deuxième phase du programme de réhabilitation et de développement d'une douzaine (12) de zones industrielles.

Comme conclusion, les années 1970 ont enregistré l'aménagement de nouvelles zones industrielles, 70 zones réparties sur une superficie de **11.000 ha**. Cependant, apprend-on, ces espaces ont été confrontés à des problèmes de réglementation. En effet, selon une étude effectuée par l'ANAT(2006)³³, il a été constaté que parmi les zones nouvellement créées, 7 d'entre elles ne sont pas dotées de permis de lotir. Aussi, sur les 11 000 ha destinés à servir de zones d'activités industrielles, **4300 lots** ne sont pas attribués et sur **6940 lots** attribués, **2500** ne sont pas occupés. Cette étude a également révélé que plus de la moitié des lots de terrain attribués, n'ont pas été régularisés par la délivrance aux acquéreurs d'actes notariés. Une situation provoquée par plusieurs facteurs, notamment le non-assainissement par le promoteur

³²Oued Smar (Alger), HassiAmeur (Oran), Pont Boucher (Annaba), Draa Ben Khadda (Tizi-Ouzou), Zaaroura (Tiaret), Sétif-Siège (Sétif) et Ain Defla.

³³ Les statistiques de l'étude de l'ANAT ont été publiées dans le journal « le soir d'Algérie » article : **Rareté dufoncier industriel en Algérie ; investir oui mais où ?** le 05/01/2007.

des propriétés cédés, l'absence de permis de lotir et aussi le manque de viabilisation et parfois de litige sur le prix de cession.

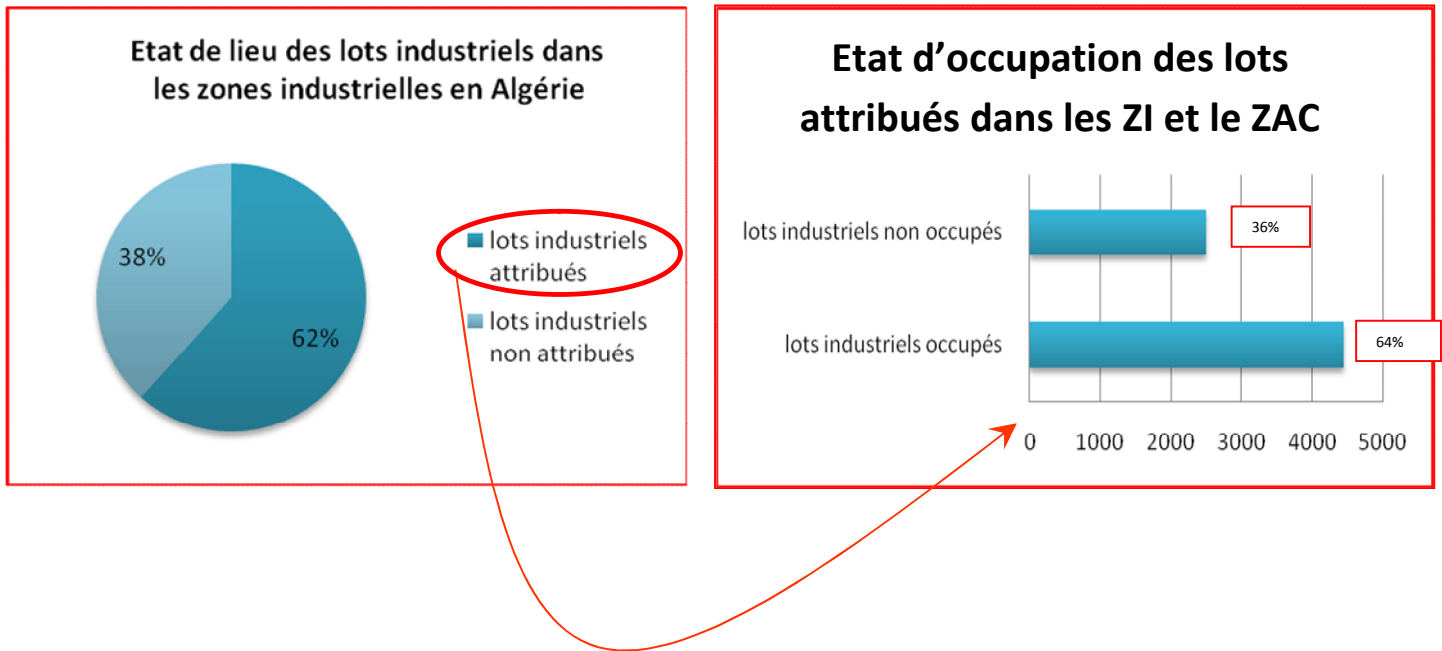
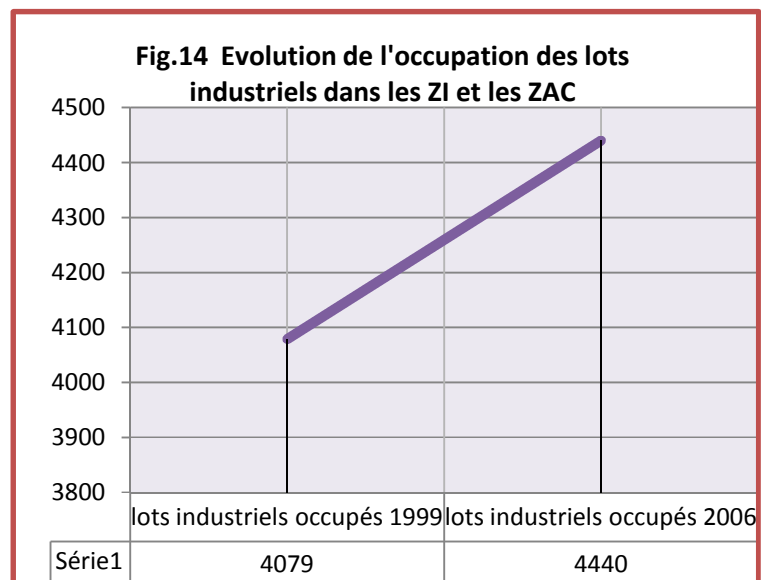


Fig.13 état d'occupation des zones industrielle et des zones d'activités commerciales en Algérie

On enregistre que 62% de l'ensemble des lots industriels des ZI et des ZAC est attribués aux investisseurs industriels des deux secteurs public et privé face un taux de 38% non attribués. A son tour L'ensemble des lots industriels attribués présente les taux d'occupation suivants:

- 36% des lots attribués sont non occupés.
- 64% des lots attribués sont occupés.



Ce qui fait que la problématique de la rareté du foncier industriel reste à vérifier, raison pour laquelle un nouveau organisme spécialisé dans le recensement et la régularisation du foncier industriel en Algérie a vu le jour c'est « l'ANIREF » l'agence nationale d'intermédiation et dérégulation foncière.

Les disponibilités de l'immobilier industriel :

Le foncier économique est localisé, pour l'essentiel, dans les zones industrielles (ZI) et dans les zones d'activité et de commerce (ZAC). Le recensement effectué par l'Agence (ANIREF)³⁴, sur un grand nombre de wilayas, dégage les données sur les disponibilités qui s'établissent comme suit :

a/ Disponibilités au niveau des zones industrielles :

Tableau n° 1: Disponibilités au niveau des zones industrielles

Superficie (ha)	Nombre de lots créés	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants(*)
9 310	6 104	4 521	1 098

(*) Ont été exclus de ce décompte, les lots présentant des entraves

Source ANIREF juin 2009

b/ Disponibilités au niveau des zones d'activités :

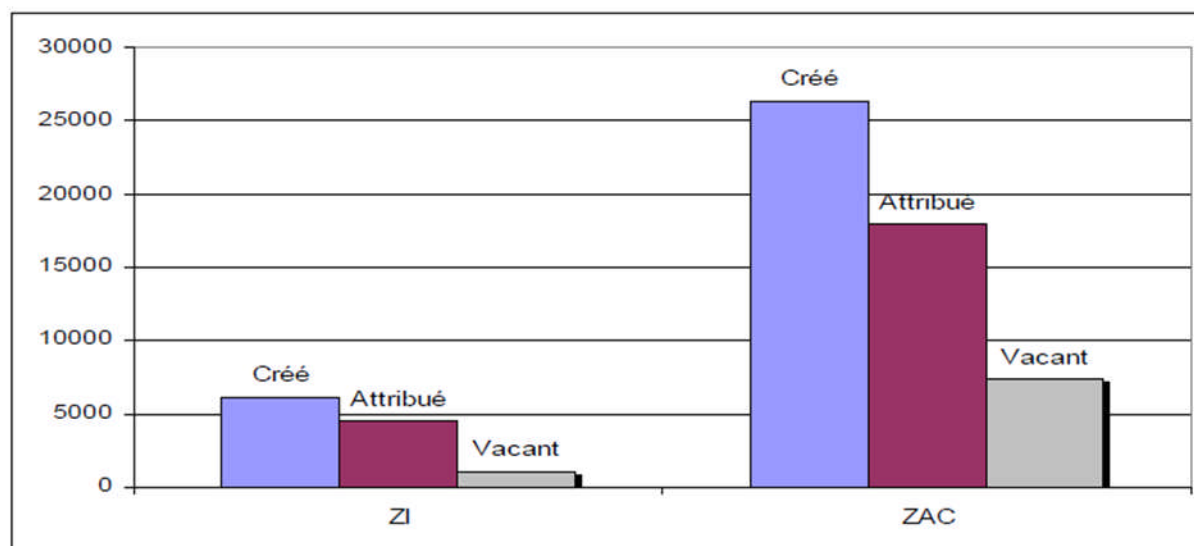
Tableau n° 2: Disponibilités au niveau des zones d'activités

Superficie (ha)	Nombre de lots créés	Nombre de lots attribués	Nombre de lots vacants(*)
640	26 319	17 956	7 351

(*) Ont été exclus de ce décompte, les lots présentant des entraves

Source ANIREF juin 2009

Fig 15 Nombre de lots dans les ZI et le ZAC



Source ANIREF juin 2009

³⁴ Note De Conjoncture Du Foncier Economique - 1er semestre 2009 – rapport ANIREF

L'importance des lots non attribués (**18%** dans les zones industrielles et **28%** dans les zones d'activités) met en évidence un stock de disponibilités appréciable.

S'agissant des disponibilités du foncier relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement, confiées en gestion à l'ANIREF, elles se composent des actifs résiduels, des actifs excédentaires des entreprises publiques et des lots disponibles dans les zones industrielles ; assimilés dans le nouveau dispositif législatif et réglementaire sus visé, à des actifs excédentaires.

c/ Actifs résiduels et excédentaires :

Tableau 3: Actifs résiduels et excédentaires

Nombre	Superficie terrains nus (m ²)	Superficie du bâti (m ²)
305	3 188 822	492 377

Source : Aniref/Juin 2009

d/ Lots de terrain disponibles dans les zones industrielles :

Tableau 4: Lots de terrain disponibles dans les zones industrielles

Nombre	Superficie Terrain (m ²)
277	1 675 633

Source : Aniref/Juin 2009

3. Impact de la restructuration économique sur le tissu industriel algérien :

De nouvelles opérations, s'inscrivant dans le cadre du vaste programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et des zones d'activité, ont été lancées le mois de décembre 2006, au niveau de 19 wilayas.

Ce programme consiste à des opérations regroupent :

- des actions de rénovation, de maintenance ou d'extension des différents équipements : réseaux de voirie, adduction en eau potable et assainissement, éclairage, clôture, etc.
- Elles doivent aussi offrir «un nouveau modèle de zones industrielles» qui comportera «l'ensemble des services vitaux aux opérateurs tels que le centre d'affaires, le salon d'exposition, les divers services administratifs, douaniers et d'assurances ainsi que le guichet unique relevant de l'Agence de développement de l'investissement (ANDI) et les services sociaux»,
- Aussi, de par leur répartition territoriale, ces opérations visent à «réduire les disparités et orienter les investissements vers les différentes régions du pays».

Entamées dans le cadre d'une politique «d'équilibre et d'aménagement du territoire», à même de garantir un développement durable à travers une dynamisation plus accrue de l'économie du pays, ces opérations s'inscrivent, dans le cadre du programme de soutien à la croissance (2005-2009), le programme spécial de développement des wilayas du Sud et le projet d'aménagement d'une zone industrielle, intégré sur le site de Bellara dans la wilaya de Jijel.

S'agissant du projet d'aménagement de la zone industrielle intégré de Bellara, le projet marquera une transition importante vers un nouveau **modèle de zones industrielles** comportant l'ensemble des services vitaux devant être offerts aux opérateurs, tels que le centre d'affaires, le salon d'expositions, les divers services administratifs, douane, banques et assurances entre autres. Les études techniques et les cahiers des charges de ce projet sont en cours de finalisation. Le lancement de l'appel d'offres est annoncé pour le premier trimestre 2007. Entre 1999 et 2009, l'Etat aura consacré, aux programmes de réhabilitation des zones industrielles et d'activité, plus de 25 milliards de dinars. Malgré ce chiffre très important le projet n'a pas vu le jour.

4. L'assainissement du parc immobilier industriel algérien :

L'assainissement des zones industrielles en Algérie est jugé urgent et le gouvernement algérien entend y consacrer plusieurs milliards de dinars dans le cadre du Programme national de réhabilitation des zones industrielles et zones d'activités.³⁵

Une soixantaine de zones industrielles et zones d'activités ont été réhabilitées en 7 ans, dans 40 wilayas d'Algérie. Plus précis, le directeur des services d'appui à l'industrie chargé du programme « zones industrielles » au ministère de l'Industrie, Mohamed Kirat, soulignait que « exactement 88 opérations ont pu être menées et ont débouché sur la réhabilitation de 46 zones industrielles et 18 zones d'activités.

Une l'enveloppe colossale a été consacrée à la réhabilitation des zones industrielles et zones d'activités. D'autant plus que la réalisation d'une zone industrielle suppose a priori l'installation des réseaux et des équipements (eau potable, éclairage, voirie, clôtures, assainissement...) qui permettent une activité industrielle optimale. Et on sait pertinemment que la plus ancienne de ces zones en Algérie peut à tout casser avoir l'âge de l'indépendance. Autant dire que ces aires d'activités industrielles se trouvaient dans un état déplorable. Tant mieux pour le bien de l'économie nationale que l'Etat consacre un tel montant, même s'il n'est pas inutile de dire que certaines zones industrielles et zones d'activités ont bénéficié d'une réhabilitation sans avoir fonctionné auparavant.

Faudrait-il encore que les opérateurs qui ont acquis le foncier industriel jouent le jeu. Ce qui est loin d'être le cas dans bon nombre de ces zones industrielles. Les responsables de sociétés de gestion immobilières opérationnelles depuis 2003 estiment que la performance industrielle restera un vœu pieux dans beaucoup de wilayas d'Algérie. Du moins quand ils affirment que certains de ces espaces aménagés recèlent à peine 20% d'investisseurs ayant une activité en relation avec la production ou la transformation. En effet, il est aisé de remarquer des espaces importants qui se mesurent en milliers de mètres carrés dans des zones industrielles transformées en salles de fêtes ou en débits de boissons, ou encore en restaurants, quand ils ne sont pas transformés en résidences cossues dont le rez-de-chaussée est consacré à différents commerces.

³⁵ D'après le *Quotidien d'Oran* édition mardi 25 juillet 2006

5. Le parc immobilier industriel en Algérie... vers un marché immobilier :

Le parc industriel des 72 zones industrielles en Algérie, estimé à 12 000 ha, serait seulement à moitié utilisé, selon les études réalisées par l'Agence nationale de l'aménagement du territoire. (D'après Liberté jeudi 20 juillet 2006).

C'est le résultat d'une mauvaise gestion de ce foncier. Les évaluations effectuées depuis trois ans dans les zones d'activité laissent apparaître en effet qu'il y a beaucoup d'actifs (immobilier industriel sous forme de terrains ou du bâti) qui ont été octroyés dont les bénéficiaires n'en ont fait aucun investissement. C'est un gel, une paralysie d'actifs susceptibles d'être mis sur le marché.

Des actifs sont effectivement disponibles au sein des zones industrielles et des zones d'activité en Algérie. Mieux, beaucoup de terrains ont été mis à la disposition des opérateurs économiques sur le marché mais ne sont toujours pas exploités. Les responsables au niveau des domaines réfléchissent à toutes les formes juridiques et conformes à la loi pour mettre de l'ordre sur ce marché en envisageant de retirer les assiettes de terrain aux bénéficiaires qui n'ont pas réalisé de projets d'investissement. Certes, ce sont des organismes publics, rendus propriétaires, qui ont cédé ces terrains à des particuliers suivant des contrats signés par les deux parties. Le contrat est paraphé par ces organismes et non pas par l'État. Il existe néanmoins, un cahier des charges annexé aux actes de cession.

Les raisons d'une telle situation sont multiples. Parfois, l'opérateur n'arrive pas à obtenir les financements nécessaires ou le permis de construire pour mettre en œuvre son projet. Il faut noter que depuis une vingtaine d'années, l'Algérie a mis sur le marché plus de 30 000 ha de terrain au titre de l'aménagement du foncier industriel. L'État a mis sur le marché depuis 1967 quelque 12 000 ha de terrain pour les zones industrielles exclusivement de son portefeuille.

6. Les nouveaux établissements industriels à projeter en Algérie :

L'Algérie veut être à la mode des pôles de compétitivité qui fleurissent dans beaucoup de pays notamment européens et aux USA. Dans le cadre du schéma national de l'aménagement du territoire de l'Algérie à l'horizon 2025 (SNAT 2025). Un instrument institué par la loi en décembre 2001 sur l'aménagement et le développement durable du territoire, et qui fait de l'attractivité et de la compétitivité des territoires une « orientation stratégique » ; cela est inspiré par la réussite de la Silicone Valley américaine. Suivre cet exemple nécessite un engagement dans les secteurs de haute technologie et un rapprochement entre la recherche scientifique et le monde des entreprises.

« Le noyau initial d'une zone d'excellence est souvent une université procédant un centre de recherche scientifique renoué et motivée par la coopération avec les entités économiques et financières locales » (El Watan édition du 11/12/2006 supplément économie). Le développement des pôles de compétitivité basé sur la compétence et non plus comme avant sur les ressources naturelles, il prend tout son ampleur dans l'économie postindustrielle dont la matière première sont l'éducation, l'information, le savoir faire et la créativité. De ce fait l'existence d'un pôle de compétence en particulier scientifique dans un domaine d'avenir devient un facteur clé de l'économie du développement. Cela implique que l'attractivité des territoires et des pays devient un élément majeur de leur développement et leur rayonnement régional.

Dimension spatiale de la nouvelle stratégie industrielle en Algérie :

1. **Les clusters**, ou *grappes industrielles*, désignent des complexes intégrés d'entreprises inter reliés qui qualifie un espace économique qui finit par être désigné lui-même du terme de "cluster" traduit en français par le terme de "grappe". Ils se posent aujourd'hui comme le levier majeur et l'espace-temps (localisation et maturation) mise en œuvre par le nouvel interventionnisme public. Les stratégies industrielles des Etats y sont logées et trouvent traductions et applications opérationnelles. Initiés et développés par les acteurs publics, les *clusters* constituent depuis une trentaine d'années le phénomène le plus marquant des transformations des paysages industriels. L'idée fondamentale est de créer des espaces productifs locaux intégrés où se regrouperaient plusieurs entreprises pour développer des coopérations horizontales. Ces coopérations sont axées sur les échanges et la mutualisation des expériences (les

bonnes pratiques), des connaissances (recherche, formation, conseils) et des ressources (matérielles, humaines et infrastructurelles) sur la base d'une action volontaire et concertée de trois acteurs clés que sont les régulateurs, les entrepreneurs et les experts. C'est une dynamique de partage et d'apprentissages collectifs par excellence. L'architecture des places et des fonctions des acteurs est portée par un processus vertueux de coopération triangulaire où les entrepreneurs occupent le sommet stratégique (voir schéma).

2. Le regroupement d'une masse critique d'entreprises sur un même territoire pour valoriser la proximité géographique crée un véritable *microclimat d'affaires et de compétitivité* fortement orienté sur le développement des économies d'échelles et de réseaux. Il devient en lui-même, par l'effet de partage des avantages construits et de l'effet de contagion (diffusion des bonnes pratiques), une source continue de *connectivité* (liens d'affaires, alliances stratégiques, synergie de recherche, de formation et de conseil, communication et facilitation institutionnelles, ...) et *de compétitivité* pour les entreprises. Ce regroupement spatial est doublement profitable pour les entreprises : il leur permet sur le plan interne de développer des synergies en valorisant les effets d'agglomérations et sur le plan externe de trouver des créneaux de positionnement dans l'économie modulaire internationale en s'appuyant sur les avantages disponibles ou mobilisables.
3. La stratégie industrielle définit **la zone d'activités industrielles intégrées** en se fondant sur :
 - (i) la connectivité: synergie du fait de la présence d'entreprises et d'activités industrielles qui peuvent être complémentaires ;
 - (ii) le partage des économies externes physiques et économiques ;
 - (iii) l'offre des centres de formation et R&D³⁶ qui favorisent l'innovation au sein des entreprises et permet une mise à disposition rapide de compétences autrement dispersées et difficilement mobilisables ;

³⁶R&D Recherche et développement.

- (iv) leur contribution au développement rapide d'une nouvelle classe d'entrepreneurs et s'appuyant sur la mobilisation des technologies nouvelles et de la R&D ;
- (v) leur contribution à l'attraction des IDE et au développement de partenariats stratégiques avec les grandes firmes du Nord ;
- (vi) les ZAI sont un lieu où les réformes économiques trouveront, à une échelle réduite, leur traduction réelle (banques, foncier, disponibilité des infrastructures...).

4. L'approche de sélection s'est faite en 3 étapes :

- (i) Disponibilité des infrastructures et l'accessibilité des sites de production ;
- (ii) Un environnement stimulant par la proximité d'établissements universitaires et d'unités de recherche ;
- (iii) Disponibilité des services collectifs de qualité.

Dans le cadre de la politique algérienne de l'adaptation de nouveaux établissements industriels, s'inscrit la nouvelle ville et le technopôle de Sidi Abdallah.

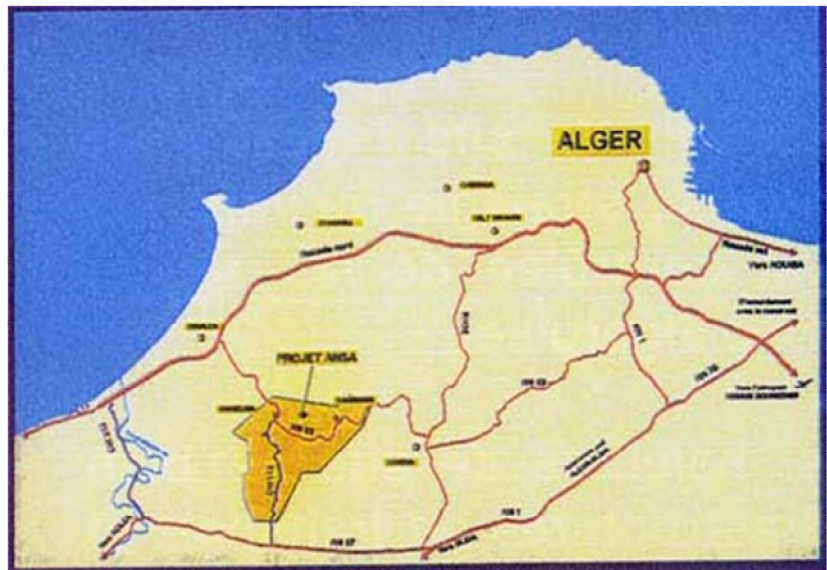
Cette ville répartie sur le territoire des communes de Mahelma, RahmaniaZéralda et Douéra est régie par la loi du 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement. Elle s'étant sur 4000 ha est appelée à accueillir environ 200.000 habitants, y seront assurées les fonctions universitaires et de recherche liées à la médecine, à la pharmacie aux activités de laboratoires ainsi qu'aux nouvelles technologies de communication et de cybernétique.

Ce projet devra évoluer à l'horizon de 2020 en « un puissant pôle universitaire et économique en mesure de soutenir le développement de l'arrière pays du sahel algérois et participer au désengorgement de la capitale. Loin des objectifs qui sont assignés Sidi Abdallah est de l'avis des spécialistes une simple zone urbanisée mal gérée.

Outre Sidi Abdallah deux villes nouvelles sont aussi au stade de projets à savoir Bougzoul dans la wilaya de Médéa et Bouinan dans la wilaya de Blida.

Technopole Algérie 'sidi Abdallah' :³⁷

Située à 25 kilomètres à l'ouest d'Alger, la future ville nouvelle s'étend sur une superficie de plus de 2000 hectares. Le projet, lancé au milieu des années 1990, a pour but de désengorger Alger et de mettre un terme à l'extension permanente de la capitale qui se fait souvent au détriment de la qualité de vie des habitants. Sidi-Abdallah pourrait en effet accueillir plusieurs structures



Source : www.city-dz.com/sidi-abdallah-les-premiers-pas-du-

Fig.16 SITUATION NOUVELLE VILLE Sidi Abdallah

économiques et sociales qui remplaceraient ou complèteraient celles déjà existantes à Alger.



Source : www.city-dz.com/sidi-abdallah-les-premiers-pas-du-cyberparc/

La future ville devrait également accueillir 30.000 logements, avec un rythme moyen de 1500 constructions par an. Le projet prévoit l'implantation d'une Cité des Chercheurs et une Cité de la Médecine orientées vers la haute technologie médicale. Un Institut Supérieur de Télécommunications, une Agence de Télécommunications, une Agence Internet, une Ecole Nationale de Surdoués sont

également prévus dans la future ville nouvelle. Sidi-Abdallah accueillera également un millier

³⁷<http://www.city-dz.com/sidi-abdallah-les-premiers-pas-du-cyberparc/>

de petites et moyennes entreprises dans les quatre zones d'activités prévues, selon les projections. Elle permettra de créer 20.000 emplois dans différents secteurs.

Elément-clé du premier programme de soutien à la croissance, la technopole de Sidi Abdellah a bien pris forme avec la mise en service des espaces réservés à l'incubation de projets, à la formation et à la recherche dans divers domaines des nouvelles technologies de la communication et de l'information.



Source : www.city-dz.com/sidi-abdellah-les-premiers-pas-du-cyberparc

Fig18 et 19. des vues d'ensemble de la ville nouvelle sidi Abdallah

Une trentaine d'opérateurs a déjà élu domicile dans l'imposant bâtiment multifonctions, un édifice composé de deux tours au style futuriste d'environ 25 000 m², doté de toutes les commodités (réseau de fibres optiques, connexion wimax, ADSL, wifi) nécessaires à l'exercice et à la promotion des technologies de pointe.

Une importance toute particulière est accordée à l'incubation avec la mise à disposition d'environ 10 000 m² d'espace au profit des porteurs de projets et start-ups.



Une dizaine de salles spécialement équipées sont d'ores et déjà affectées aux géants de l'informatique Microsoft, IBM et Cisco, en vue d'y dispenser des actions de formation et de contribuer à la création de centres d'innovation. Dans la technopole de Sidi Abdellah, qui

s'étend sur plus de 80 ha, se trouve également un centre de recherche en nouvelles technologies de l'information et de la communication équipé d'environ 5000 m² de laboratoires ultramodernes destinés à la recherche-développement, aux tests et à l'assimilation des dernières découvertes. Les deux tours, encore en construction, accueilleront, une fois achevées, de nombreux bureaux, un auditorium et des chambres d'hôtel, apprend-on de source proche de l'agence chargée de l'aménagement de l'Agglomération nouvelle de Sidi Abdallah (ANSA), qui promet au cyber parc en question un avenir prodigieux qui déteindra positivement sur l'ensemble de la ville nouvelle.

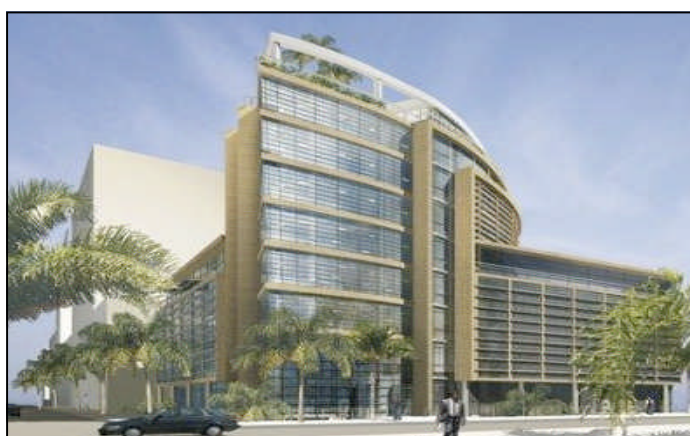


Fig. 20 Des immeubles d'une architecture très sophistiqué sont projetés au technopole sidi Abdallah

Source : www.city-dz.com/sidi-abdallah-les-premiers-pas-du-cyberparc

Conclusion : L'immobilier industriel un facteur important pour L'investissement industriel:

Le système des avantages fiscaux n'est pas l'unique facteur décisif dans l'attractivité et la relance des investissements. C'est en réalité l'environnement qui fait la force d'un code des investissements et de l'institution chargée de leur promotion. Selon une étude récente de la Banque mondiale³⁸, la concurrence du secteur informel, ***l'accès au foncier*** et l'administration fiscale sont parmi les contraintes les plus sévères pour les entreprises en Algérie.

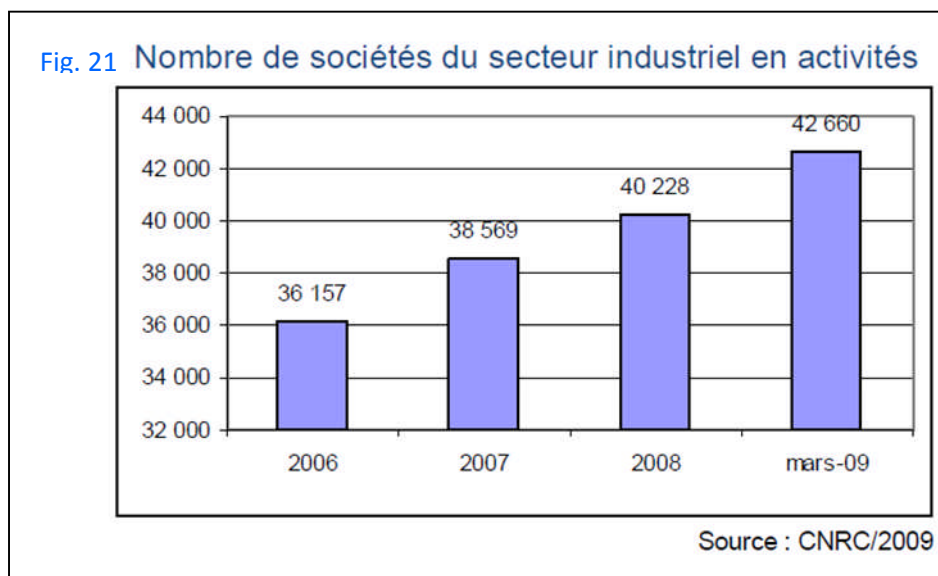
Demande en foncier économique :

Il n'existe pas encore de dispositif d'information sur la demande du foncier destiné à l'investissement. L'expression des besoins se manifeste auprès des différents organismes en charge de la mise en marché (agences foncières, URBA, domaines) ou sur le marché privé.

La mise en place du système des enchères par l'ANIREF pourrait constituer, à terme, un baromètre pour le suivi de la demande en foncier économique.

Le suivi des statistiques nationales sur les créations d'entreprises et les investissements industriels, peut donner, également, des indications sur la demande attendue en foncier économique.

Les statistiques du Centre National du Registre de Commerce fournissent des indications sur les créations de sociétés industrielles



³⁸Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement, « Examen de la politique de l'investissement Algérie. NATIONS UNIES New York et Genève, 2004 p55

« Une évolution croissante est observée, sur les trois dernières années, des créations d'entreprises avec un accroissement de **11%** sur la période **2006-2008**. En outre, le premier trimestre de l'année 2009 enregistre un volume important de créations, avec 2432 sociétés enregistrées soit **+6%** par rapport à 2008.

Cette dynamique est remarquable, dans la mesure où elle se déroule dans un contexte d'incertitude né des effets de la crise économique et financière internationale.

L'autre fait remarquable tient à la concentration des immatriculations. La wilaya d'Alger constitue la plus forte implantation avec 29% des immatriculations. Par ailleurs, neuf wilayas du nord du pays totalisent plus de 60% des immatriculations.

Ces statistiques montrent que des pressions peuvent se manifester fortement sur la demande du foncier dans certaines wilayas. Mais dans beaucoup d'autres wilayas, la demande peut demeurer faible.

L'autre indicateur de la demande du foncier pour l'investissement est le nombre de projets d'investissement déclarés auprès de l'ANDI. Les publications de cette Agence montrent l'importance des projets d'investissements inscrits. C'est ainsi que sur la période 2002-2008, 6873 projets ont été déclarés dont 384 projets par des investisseurs étrangers. »³⁹

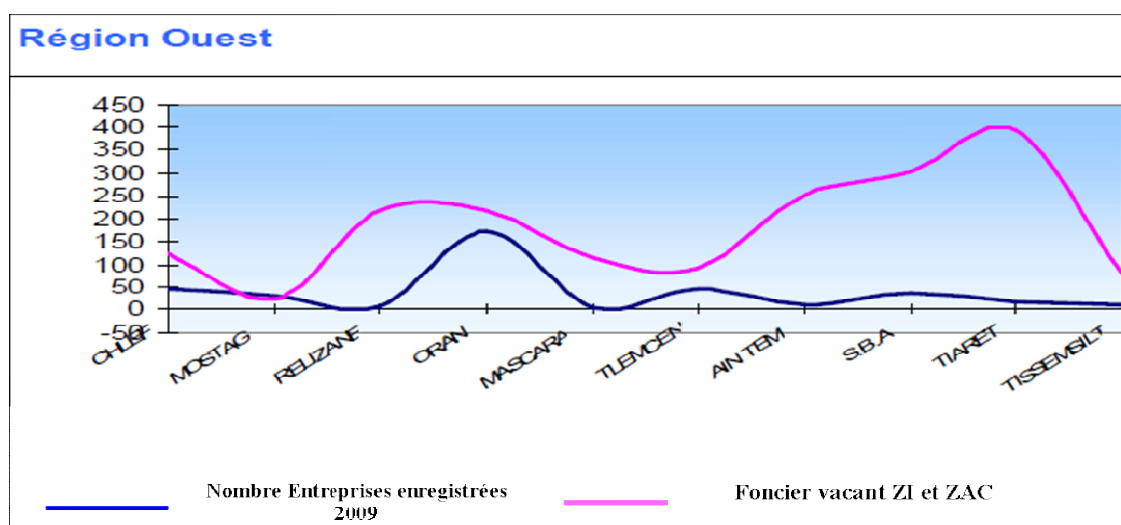
³⁹ **Note De Conjoncture Du Foncier Economique- 1er semestre 2009 – rapport ANIREF**

Corrélation entre l'offre immobilière disponible et la demande des investisseurs :

Le rapprochement des données sur le foncier vacant et les immatriculations des sociétés du secteur industriel au CNRC (1er trimestre 2009), met en évidence des situations excédentaires, dans la quasi-totalité des wilayas.

a/ Région Ouest

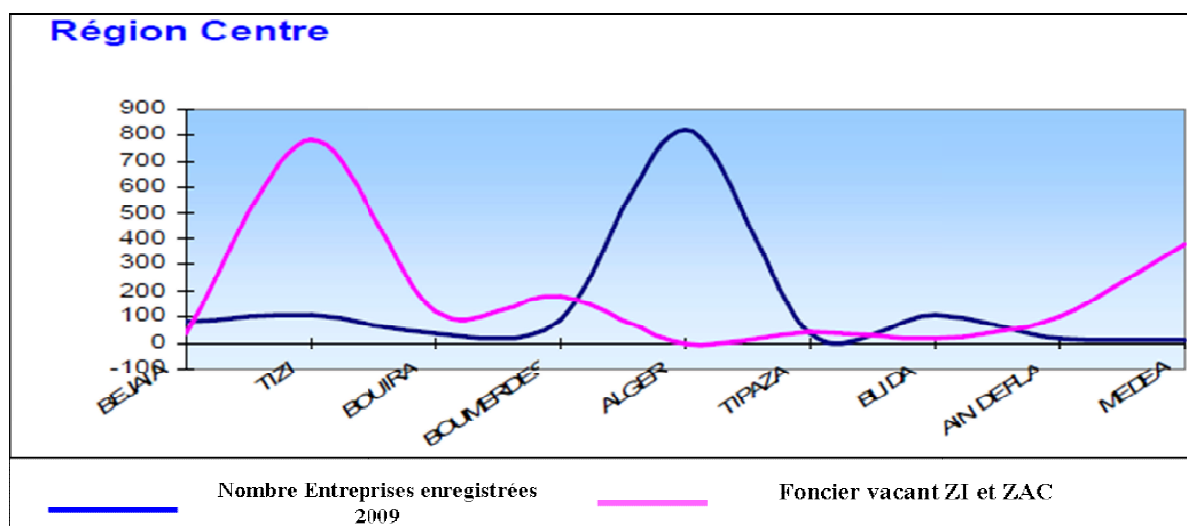
A l'exception de Mostaganem, les disponibilités du foncier sont supérieures à la demande potentielle. Les wilayas d'Oran et Tlemcen présentent de légers excédents, un équilibre précaire.



Source CNRC 2009

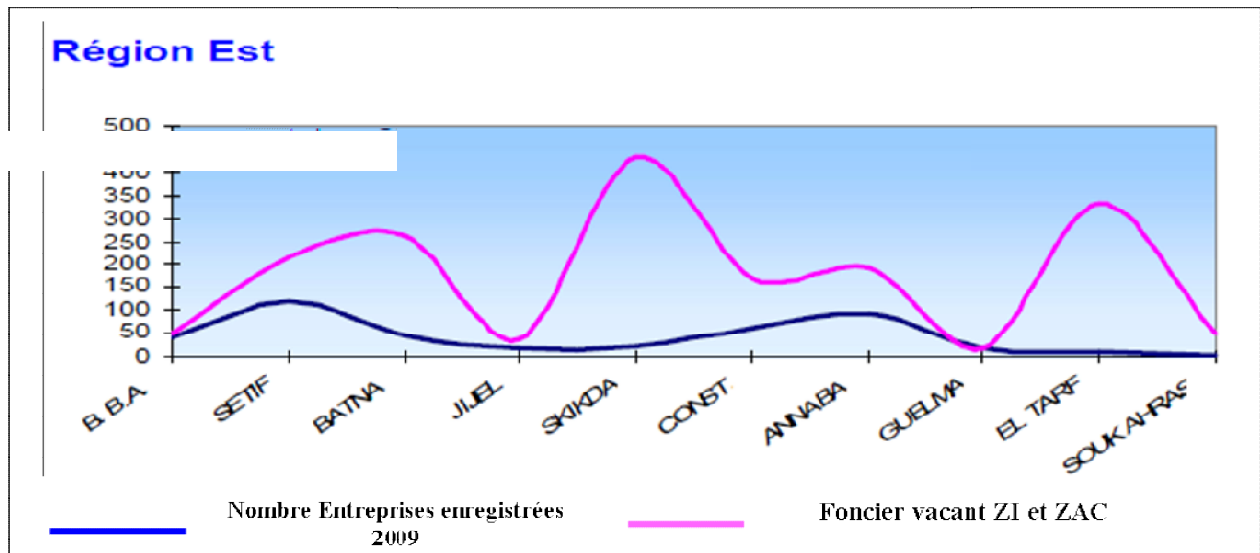
b/ Région Centre

A l'exception des wilayas de Tizi-Ouzou et de Médéa, la région présente des équilibres précaires ou des déficits. La wilaya d'Alger constitue un cas atypique, avec une quasi absence de disponibilités et une demande potentielle très élevée.



c/ Région Est

La région de l'Est présente une situation nuancée avec de faibles disponibilités dans les wilayas de Bordj Bou Arreridj, Jijel et Guelma et des disponibilités élevées dans d'autres. La région se caractérise aussi par une faible dynamique de création d'entreprise, à l'exception des wilayas de Sétif et d'Annaba.



Source CNRC 2009

Face à une demande importante en matière d'immobilier industriel, une stratégie claire et définitive devrait être mise en place pour viser l'instauration d'un prix d'équilibre susceptible d'assurer une **offre optimale de terrains**, et créer les conditions d'un **marché assaini**, où les automatismes de régulation pourront jouer pleinement. Cela permettra de libérer un plus grand nombre de terrains dans les zones les plus sollicitées, d'informer le public de façon transparente et d'orienter efficacement les promoteurs.

L'immobilier industriel est un facteur important pour l'investissement industriel, il nécessite des opérations de régularisation, d'organisation et de promotion pour le rendre accessible aux investisseurs. Alors quels sont les opérateurs de l'immobilier industriel en Algérie ? Et quels sont les outils de gestion pour le promouvoir ?

Chapitre III :

Les outils de gestion pour promouvoir un parc immobilier industriel:

1. Les différentes classes de ce parc immobilier industriel
2. Les organismes chargés de l'investissement industriel et les différents modes d'acquisitions du foncier industriel.
3. Le marché immobilier et ses différents acteurs
4. Le fonctionnement du marché immobilier économique en Algérie
5. Les formes de la promotion du parc immobilier industriel en Algérie

Chapitre III : les outils de gestion pour promouvoir un parc immobilier industriel:

L'objectif de cette section c'est de ressortir :

- Les différentes classes de ce parc immobilier industriel.
- Les opérateurs de l'immobilier industriel.

Les réformes engagées à partir de 1990 ont données naissance à un recueil de textes basé sur la libéralisation foncière. Deux lois cruciales « la loi 90-25 et la loi 90-29 » ont été promulguées pour libéraliser le foncier et établir un marcher foncier libre. « Les textes se sont développés à partir de 1993 ont tenté de clarifier progressivement la nouvelle stratégie d'intervention publique sur l'espace. Les stratégies en matière d'investissement sont de plus en plus clarifiées, elles se manifestent par le biais d'acteurs précis (agence foncière, ANDI, ANIREF,...) et des champs de compétence bien clarifiés même si l'appareil de production du foncier reste imprégné d'une certaine sectorisation excessive doublé d'un centralisme décisionnel ». ⁴⁰

La loi 90-25 institut le droit de propriété du foncier et convertit le foncier urbain en un bien de consommation obéissant aux logique économiques du marché provoquant une dynamique assez rapide mais qui s'est traduit ensuite par le fait de spéculation foncière qui fera à long terme un blocage du système de production urbaine. Et afin d'éviter ce problème les pouvoirs publics tentent de maitriser le foncier urbain touristique et **industriel** à travers des acteurs de régulation, tels les agences fonciers, l'ANDI, ainsi que le PDAU ; car il est important que l'ouverture du marché du foncier aux acteurs privés doit être accompagné juridiquement pour maitriser le cours du marché plutôt que de subir ses effets sociaux et spatiaux.

⁴⁰ PDAU intercommunal (Annaba- El Bouni- El Hadjar- Sidi Amar) 2004.

1. Les différentes classes de ce parc immobilier industriel :

Avant d'énumérer les opérateurs agissant sur le parc immobilier industriel il y a lieu d'identifier les différentes classes de ce parc et la définition appropriée de chacune donnée par la législation:

Catégorie 1 : Immobilier industriel destiné à recevoir de projets d'investissement « *immobilier sous forme de terrains nus* »⁴¹ :

Se sont les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession ou de cession, et qui doivent :

- Relever du domaine privé de l'Etat ;
- Être non affectées ou en voie d'affectation à des services publics de l'Etat pour la satisfaction de leurs besoins ;
- Être situés dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Sur la base de l'inventaire de l'immobilier non bâtis relevant du domaine privé de l'Etat, le chaque wilaya arrête annuellement, dans le cadre du programme de développement de la wilaya et de l'évaluation du marché foncier local, pour chaque commune, la liste des **terrains** susceptibles de constituer l'offre foncière destinée au développement de l'investissement et comportant les caractéristiques de chaque terrain notamment sa situation exacte, sa superficie et sa situation vis-à-vis des instruments d'urbanisme.

Les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement à caractère industriel, sont concédés :

Aux enchères publiques ouvertes ou restreintes lorsqu'ils sont situés au niveau:

- * des communes des wilayas d'Alger, d'Annaba, de Constantine et d'Oran ;
- * des communes chefs-lieux de wilaya et de daïra des autres wilayas du nord du pays;
- * des communes chefs-lieux des wilayas des hauts-plateaux ;

⁴¹Décret exécutif n° 07-121 du 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance ° 06-11 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

De gré à gré et sur la base d'une redevance locative annuelle telle que fixée par l'administration des domaines, lorsqu'ils sont situés en dehors des communes visées ci-dessus et dans les communes des wilayas du sud du pays.

Catégorie 2 : Immobilier industriel destiné à recevoir de projets d'investissement « *immobilier bâti* »⁴²

C'est le portefeuille foncier et immobilier constitué des actifs résiduels des entreprises industrielles publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.

Actifs résiduels

Sont considérés comme actifs résiduels les biens immeubles relevant des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes disponibles.

Les actifs immobiliers résiduels sont ceux relevant :

- Des entreprises publiques locales dissoutes ;
- Des entreprises publiques économiques dissoutes.

Actifs excédentaires

Les terrains considérés comme actifs excédentaires et détenus par les entreprises publiques et non objectivement nécessaires à leurs activités, sont récupérés par l'Etat.

Il est entendu par terrains non objectivement nécessaires à l'activité de l'entreprise publique notamment :

- Les terrains non exploités ou n'ayant reçu aucune destination ;
- Les terrains dont l'utilisation ne correspond pas à l'objet social de l'entreprise ;
- Les terrains indépendants ou détachables d'ensembles plus étendus, propriété des entreprises publiques ou appartenant à l'Etat et non nécessaires à leurs activités ;
- Les terrains ayant changé, à la faveur des instruments d'urbanisme, de statut juridique et n'entrant plus dans le cadre de l'activité principale de l'entreprise publique ;

⁴²Décret exécutif n° 07-122 du 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.

- Les terrains mis sur le marché à l'initiative de l'entreprise publique

Actifs disponibles au niveau des zones industrielles

Il est entendu par actifs disponibles au niveau des zones industrielles, les lots de terrains demeurés propriété de l'organisme propriétaire de la zone industrielle et qui n'ont pas fait l'objet d'attribution ou ayant été attribués mais non utilisés.

Le Décret exécutif n° 07-122 du 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles définit les procédures d'attribution des différents types d'immobilier après avoir été inventé.

2. Les organismes chargés de l'investissement industriel et les différents modes d'acquisitions du foncier industriel :

Plusieurs organismes sont chargés des investissements étrangers en Algérie, que ce soit au niveau des ministères ou des administrations relevant de ces ministères. Cependant, aucun d'entre eux n'est chargé exclusivement de l'IED, en dépit de l'intérêt qui lui est accordé par le Gouvernement.

- Le Ministère délégué auprès du chef du Gouvernement chargé de la participation et de la promotion de l'investissement (MDPPI). Il s'occupe de la promotion de l'investissement mais également des privatisations. Ce Ministère traduit une volonté politique forte sans pour autant qu'aucune structure spécialement chargée des investissements étrangers n'ait été créée. Mais ses fonctions sont ambiguës : il existe non seulement un double emploi avec la mission de promotion confiée expressément à l'Agence nationale de développement de l'investissement (ANDI), mais les domaines de l'investissement et des privatisations sont très lourds et complexes à gérer et nécessiteraient peut-être confiés à des structures séparées.
- Le Conseil national de l'investissement (CNI). La création de ce Conseil est une des innovations majeures de l'ordonnance de 2001 : composé des plus hautes instances de l'État (huit ministères) et présidé par le chef du Gouvernement, le CNI est impliqué directement dans l'application de la législation relative à l'investissement. Bien qu'il dispose de pouvoirs importants pour l'octroi d'avantages aux investisseurs, aucun texte d'application n'énonce son rôle avec clarté.

- L'Agence nationale de développement de l'investissement (ANDI). Créée sous la forme d'un établissement public administratif, l'ANDI succède à l'ancienne Agence de promotion et de soutien de l'investissement (APSI) et exerce sa mission sous l'autorité et le contrôle du CNI. Y sont représentées notamment les organisations patronales et la Chambre de commerce et d'industrie.

Pour les opérateurs qui sont liés directement à la question de l'investissement industriel et spécialement l'immobilier industriel sur l'échelle de chaque wilaya on peut les énumérer comme suit :

- Service des domaines ;
- Service de la planification et de l'aménagement du territoire ;
- Direction de l'urbanisme et de la construction ;
- Direction du transport ;
- Direction de l'environnement ;
- du directeur de l'administration locale ;
- Direction des services agricoles ;
- Direction de l'industrie ;
- Direction du commerce ;
- Direction de la petite et moyenne entreprise et de l'artisanat ;
- L'organisme chargé de la gestion des zones industrielles SGI ;
- L'agence nationale du développement de l'investissement ANDI, territorialement compétente ;
- des représentants des promoteurs des zones industrielles ;
- du représentant de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière ANIREF
- L'agence foncière de wilaya ;

L'ensemble de ces opérateurs sont les membres d'un comité constitué dans chaque wilaya ; appelé « *Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du foncier CALPI* » ainsi que d'autres membres qui interviennent selon nécessité.

1. Le CALPI

Création de l'CALPI :

Décret exécutif n° 07-120 du 5 RabieEthani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant organisation, composition et fonctionnement du *Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du foncier* (CALPI).

Missions de l'CALPI :

Le comité a pour missions :

- De constituer, une banque de données de l'offre foncière au niveau de la wilaya ;
- D'assister les investisseurs à localiser les terrains d'implantation des projets d'investissement
- D'encourager toutes initiatives de promotion foncière publique ou privée pour la production de terrains aménagés et équipés destinés à recevoir des investissements;
- De contribuer à la régulation et l'utilisation rationnelle du foncier destiné à l'investissement dans le cadre de la stratégie arrêtée par la wilaya, en tenant compte notamment des équipements publics ;
- De mettre à la disposition des investisseurs les informations relatives aux disponibilités foncières destinées à l'investissement par tous moyens de communication ;
- D'évaluer les conditions de fonctionnement du marché foncier local ;
- De proposer la création de nouvelles zones industrielles ou d'activités ;
- De suivre et d'évaluer l'implantation et la réalisation des projets d'investissement.

La mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et la réalisation des projets d'investissement, peut être confiée à un sous-comité technique.

Le comité se réunit deux (2) fois par mois et autant de fois que nécessaire, il élabore et adopte son règlement intérieur.

Les décisions du comité sont consignées sur des procès-verbaux revêtus de la signature des membres présents. La décision de localisation du projet d'investissement est établie par le président du comité.

Toutefois, lorsque la localisation porte sur un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, elle est consacrée par arrêté du wali autorisant la cession ou la concession.

Le comité dispose d'un secrétariat permanent rattaché au secrétaire général de la wilaya et doté de moyens humains et matériels appropriés.

2. L'ANIREF :



La Création de ANIREF :

Le Décret exécutif n° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts.

Missions de l'ANIREF

En vertu des dispositions réglementaires régissant son fonctionnement, l'ANIREF est chargée d'assurer les principales missions suivantes :

- Gérer par convention pour le compte de l'Etat ou de tous autres propriétaires des actifs immobiliers et fonciers destinés à l'Investissement,
- Assurer des actions d'intermédiation immobilières et foncières dans le cadre de la mise en produit des actifs en portefeuille,
- Assurer pour le compte de l'Etat la régulation du foncier à travers la création d'un observatoire du foncier économique dont l'objectif est :
 - d'informer les pouvoirs publics sur l'offre et la demande foncière et immobilière ainsi que sur les tendances lourdes du marché foncier et de ses perspectives,
 - d'élaborer des notes de conjoncture ainsi qu'une mercuriale des prix du foncier qui peut constituer une référence pour la mise à prix à l'occasion des enchères publiques,
 - de contribuer à terme à l'émergence d'un marché foncier destiné à la promotion de l'investissement.
- Créer une banque de données regroupant l'offre nationale sur les actifs immobiliers et assiettes foncières qui sera mise à la disposition des investisseurs potentiels à même de leur permettre de localiser leurs projets

- Agir en qualité de promoteur par l'acquisition de biens immobiliers et fonciers pour leur rétrocession après aménagement et lotissement au profit de projets de production de biens et de services.

Statut et administration de l'ANIREF

- L'ANIREF est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) sous tutelle du Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements (MIPI)
- Elle est administrée par un Conseil d'Administration composé de 11 membres
- Elle est appelée à créer des agences locales à travers le territoire national.

3. La Société de gestion des Participations Zones Industrielle: SGP ZI

Jusqu'à la fin 2000, les zones industrielles étaient gérées par des EPIC « établissement public à caractère industriel et commercial », sous l'autorité des walis. A cette époque, la gestion n'était pas très efficace

.C'est suite à ce constat qu'une nouvelle organisation a été

mise en place et il a été décidé la création, en juillet 2003, de quatre SGP (Société de gestion publique), chargées des zones de l'Est (Annaba), Ouest (Oran), Centre (Alger) et Sud (Ghardaïa). Cette nouvelle organisation a donné naissance également à 48 SGI (Sociétés de gestion immobilière).

La création du SGP ZI :

- En considération des textes législatifs et réglementaires régissant le domaine privé de l'état et notamment la loi domaniale,
- De l'ordonnance 01.04 du 20.08.2001 notamment l'article 12,
- Des conclusions du conseil interministériel du 22.6.2003,
- Du rapport du ministre délégué auprès du chef de gouvernement chargé des participations.

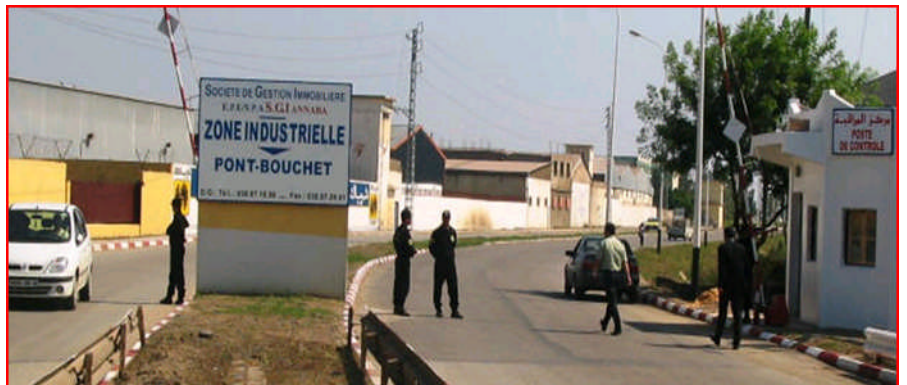


Photo 8 L'entrée de Société de gestion publique), chargées des zones de l'Est (Annaba)

Le conseil des participations de l'état (CPE) par résolution (N° 5 du 21.07.2003) a décidé, la création de quatre Sociétés de Gestion des Participations de l'État.

Forme juridique de ces SGP ZI :

Érigées en Sociétés par actions (SPA) et ce conformément à la législation en vigueur, au code de commerce et au décret exécutif n° 01-283 24.9.2001.

Missions des SGP ZI

- La Création des Sociétés de Gestion Immobilière La Définition des missions et de l'objet social.
- L'Établissement des statuts par devant notaire.
- La Libération du capital social et la définition du plan d'action.
- La Désignation des organes sociaux en relation avec les institutions concernées.
- La Préparation et proposition de toutes mesures légales ou réglementaires nécessaires à la finalisation du processus de transformation

Principales missions fixés par la Résolution N° 5 du 20.08.2001

- Gestion pour le compte de l'état du portefeuille d'actions.
- Exercices des prérogatives d'assemblées des SGI.
- Ouverture progressive du capital social des SGI.
- Définitions et modalités de concession des actifs

4. L'ANDI :

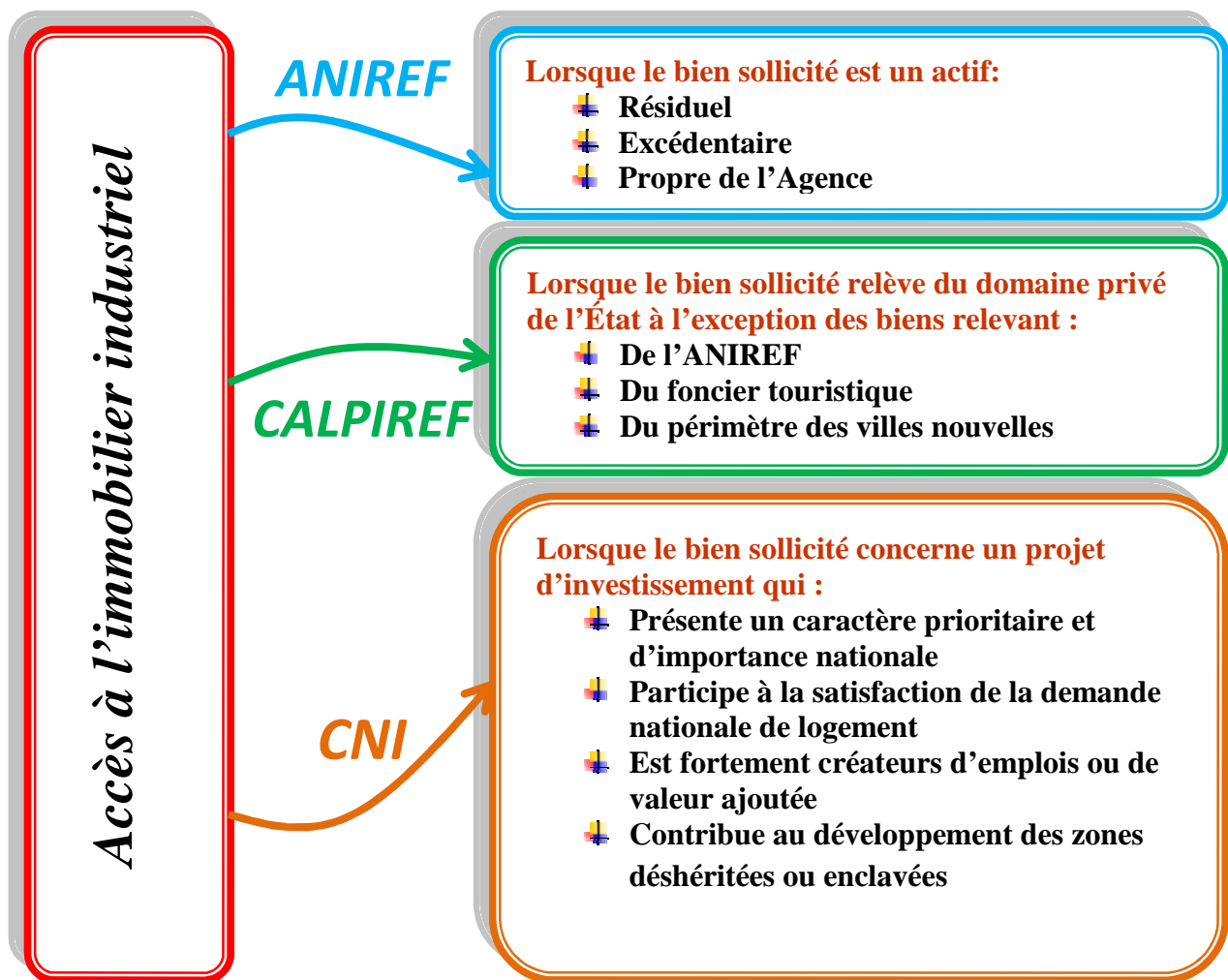
L'agence de promotion de l'investissement

La création de l'ANDI a été une étape décisive dans le processus d'amélioration du cadre de l'investissement.

Composition et taille de l'agence de promotion des investissements

L'organigramme de l'agence comprend un département spécialisé dans l'évaluation des avantages comparatifs et l'élaboration d'une stratégie d'investissement globale ; un département chargé de la promotion et des opérations de marketing auprès des potentiels investisseurs étrangers ; et un département chargé exclusivement de l'assistance et du conseil aux entreprises étrangères lors de leur installation et pour tout autre projet en phase post-investissement

Les différents modes d'accès à l'immobilier industriel :



ANIREF : l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière

CALPIREF : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du foncier

CNI : Le Conseil national de l'investissement

3. Le fonctionnement du marché immobilier économique en Algérie :

Le *marché immobilier* comme déjà définie « est celui qui concerne les terrains bâtis, c'est-à-dire les immeubles. Comme tout marché, il peut être assimilé à un lieu de rencontre entre une offre et une demande qui aboutit à la formation d'un prix » ⁴³(Bernadette Mérenne-Schoumaker). L'offre peut émaner du secteur privé comme du secteur public. La demande peut provenir de candidats qui recherchent un bien pour un usage direct et spécifique ou de candidats qui recherchent un bien en vue des valeurs attendues (c'est la demande dite spéculative). Les biens échangés sont, quant à eux, neufs ou d'occasion et le marché concerne tant l'acquisition que la location.

Bien qu'il existe depuis longtemps déjà des transactions de biens entre un propriétaire et un locataire ou entre un propriétaire et un acquéreur, le concept de marché d'immobilier d'entreprise est relativement récent car il implique non seulement un propriétaire et son client mais encore des intermédiaires qui interviennent à un stade ou l'autre de l'opération, soit en montant des projets destinés à autrui, soit en investissant dans ces projets, soit en réalisant des transactions pour le compte de tiers... Ces intermédiaires sont des professionnels de l'immobilier qui contrôlent de plus en plus la filière, allant même jusqu'à créer une offre et à susciter une demande.

La première remarque a trait aux déterminants du marché du foncier économique. Il ne s'agit manifestement pas d'un marché concurrentiel. L'offre est dominée par le **secteur public** composé des domaines, des agences foncières et des URBA. Les domaines sont souvent à la base de l'offre, dans la mesure où ils cèdent le foncier aux réserves des agences foncières et des URBA. Le comportement de ces acteurs procède d'une logique de **régulation**. Dans la détermination des prix, les agences et les URBA se basent sur le prix d'acquisition, y compris quand le foncier est acquis depuis de nombreuses années. Cet aspect étant largement explicatif du niveau des prix observés ; les réserves des agences foncières ont été acquises durant les années 90. Les domaines développent une démarche d'étude de marché en actualisant semestriellement leur barème de prix. L'offre des privés est généralement individuelle. Le propriétaire privé adopte plutôt une attitude **d'opportunité**. Il cède son bien par opportunité ou par nécessité. La demande est assurée essentiellement par des investisseurs. L'acquéreur est contraint d'acheter le bien, dans la région qu'il aura déterminé

⁴³Bernadette Mérenne-Schoumaker , « L'émergence d'un marché d'immobilier d'entreprise. L'exemple de la Wallonie », *Géocarrefour*, Vol. 78/4, 2003

en fonction de données liées au marché de son propre investissement. Son acte d'achat du foncier est de ce fait, **imposé** par la disponibilité du foncier économique.

Sur l'usage du foncier acquis : Le foncier économique sert en général à l'implantation d'une unité de production industrielle. Il peut servir également à l'implantation d'une plate forme logistique ou commerciale. Certains emplacements peuvent être le théâtre d'une compétition entre secteurs (industrie et activités annexes) qui peut se traduire par une pression à la hausse sur les prix.

Sur la différenciation régionale des prix : La région, représentée ici par la wilaya, constitue sans contexte, un facteur de différenciation des prix du foncier. Le potentiel économique de la wilaya est un facteur déterminant de l'investissement et donc de l'attractivité pour l'investisseur. Le cédant, comme l'acquéreur, intègre toujours cette donnée dans sa décision. Les wilayas à haut potentiel économique ont ainsi tendance à enregistrer des prix élevés.

4. Les formes de la promotion des parcs immobiliers industriels en Algérie :

La problématique de l'offre foncière industrielle en Algérie :

La question de l'insuffisance de l'offre foncière industrielle, liée à celle du niveau des prix qui demeurent totalement irrationnels, représente l'abcès de fixation des opérateurs économiques qui se déclarent fortement pénalisés par l'accès au foncier

C'est précisément pour prendre en charge cette doléance en tant qu'entrave au développement de l'investissement que l'ANIREF a mené une réflexion pour agir sur le marché du foncier en augmentant l'offre.

C'est dans cette perspective qu'elle envisage, conformément à la mission que lui ont confiée les pouvoirs publics, d'aménager de nouveaux espaces répondant à des normes de qualité universelles. Nécessairement, l'augmentation de l'offre foncière agira sur les prix.

2. Actions de promotion foncière :

C'est dans ce cadre que L'ANIREF a défini un programme de création de plusieurs zones industrielles d'un type nouveau et couvrant tout le territoire national, en accord avec les orientations stratégiques de l'aménagement du territoire et en parfaite harmonie avec les lignes directrices de la stratégie industrielle, en matière d'innovation, de progrès technique et de redéploiement spatial (ZIDI); Elle prend, également, en considération, le schéma directeur des zones industrielles et zones d'activités, défini par le Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements.

Elle doit, en outre, inscrire son action dans le cadre de la stratégie de développement mise en place par les autorités locales, avec lesquelles elle entend travailler en étroite collaboration.

Cette offre foncière que l'ANIREF proposera dans le futur proviendra du développement de nouveaux espaces, attractifs par leur localisation, aménagés et dotés de toutes les commodités nécessaires à l'implantation de diverses industries.

Ces nouvelles zones, qualifiées de "**zones nouvelle génération**", ne seraient pas de simples équipements, mais un produit de qualité puisqu'elles seront dotées :

- D'un immobilier industriel modulable ;
- De centres de services partagés (pépinières d'entreprises, centres de formation et d'innovation, infrastructures de restauration et d'hébergement, établissements financiers, etc.),
- De espaces communs organisés (signalétique, aires de stationnement, mobilier urbain, divers réseaux de communication, etc.),
- De règlements architecturaux et urbanistiques plus appropriés,
- De installations de collecte, de traitement et l'élimination des déchets industriels.

Ainsi, l'ANIREF a initié, dans le cadre de son plan d'action, une vaste opération de prospection, à l'échelle nationale, de sites susceptibles d'accueillir lesdites zones industrielles.

Afin de planifier ces opérations de réalisation, dans les court, moyen et long termes, elle a défini une grille d'analyse à laquelle ont été soumis plusieurs sites.

A l'issue de cette opération, 19 terrains d'assiette, répartis sur tout le territoire, ont émergé et ont été retenus pour accueillir les zones à créer. Ils couvrent une superficie globale d'environ 4485 ha et pourraient ainsi, satisfaire la demande croissante des opérateurs économiques.

Enfin, l'Agence, soucieuse du respect des normes environnementales, mettra en œuvre les principes de «l'Eco efficacité » : Le recours à des matériaux de construction à haute qualité environnementale (HQE), aux énergies renouvelables (notamment l'énergie solaire), au traitement immédiat des déchets industriels (recyclage, transformation, voire production d'énergie) etc. sont des aspects auxquels l'ANIREF est particulièrement sensible et qu'elle compte concrétiser.

Deuxième partie :

La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière

Chapitre I : la construction d'un espace industriel

1. La période coloniale : de l'activité portuaire à l'activité industrielle
2. La période après l'indépendance : de la réutilisation à la construction

Chapitre II : consistance de l'espace industriel d'Annaba, quelle attractivité ? :

1. Inventaire des différentes configurations spatiales du tissu industriel actuel d'Annaba :
2. L'organisation actuelle des activités industrielles dans le périmètre d'étude :

Synthèse :

- La production de l'espace industriel d'Annaba
 - La consistance du tissu industriel actuel d'Annaba
 - La disponibilité foncière destinée aux activités industrielles
3. L'attractivité d'Annaba à l'investissement industriel

Chapitre III : Le passage de l'espace industriel au parc immobilier industriel :

Introduction

- A. Application sur le tissu industriel d'Annaba
- B. Volume des transactions et les prix de vente de l'immobilier industriel

Chapitre VI : dynamique du parc immobilier industriel d'Annaba à travers

l'étude des cas :

Section I : ZAC MIN.

Section II : Zone industrielle EL ALLALICK.

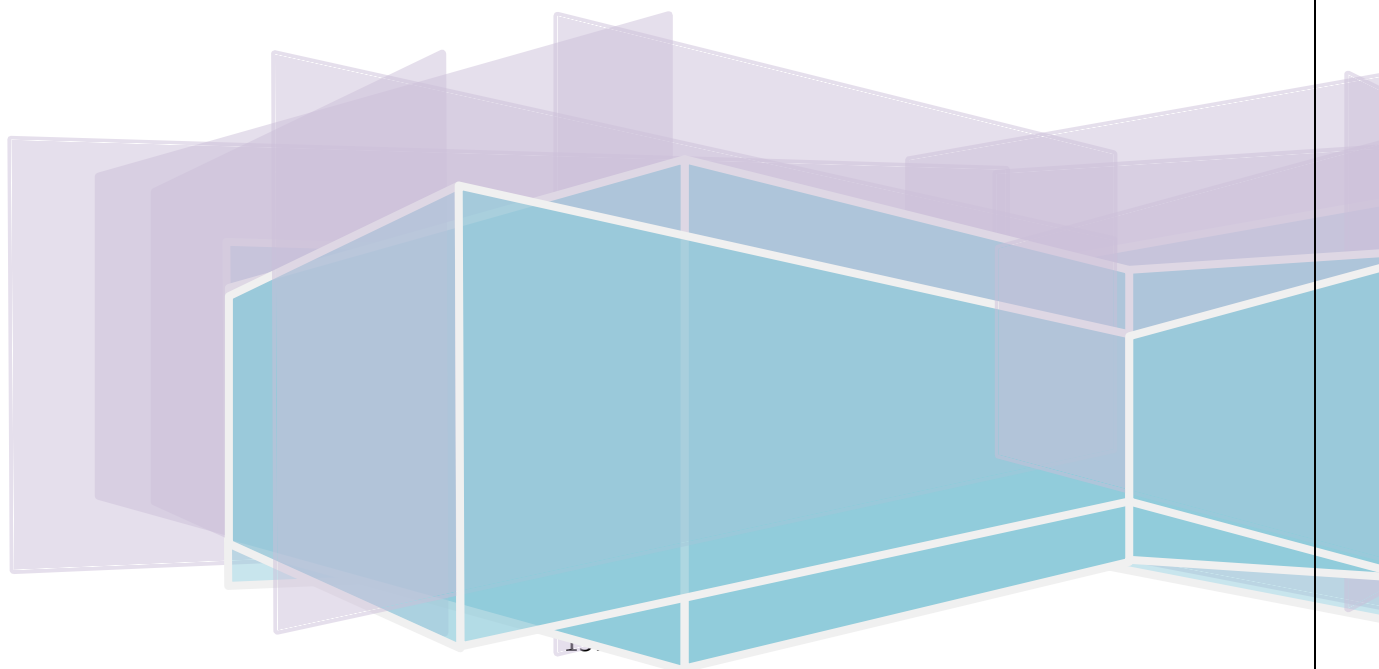
Chapitre V : synthèse générale.

Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière.

Chapitre I :

La construction d'un tissu industriel

1. La période coloniale : de l'activité portuaire à l'activité industrielle
2. La période après l'indépendance : de la réutilisation à la construction



Chapitre 1 : la construction d'un tissu industriel

Après avoir présenté dans la partie précédente la consistance du parc immobilier industriel en Algérie ainsi que son évolution dans le cadre du passage d'une économie dirigée à une économie du marché, Dans le présent chapitre, il s'agit d'exposer la situation du parc immobilier industriel d'Annaba, son évolution pour pouvoir à la fin savoir quelle direction prend ce parc immobilier industriel.

La situation géographique d'Annaba :

La wilaya Annaba est située au Nord-est du pays faisant face à la mer sur une bande littorale de plus de 80 kms. Sa position privilégiée d'agglomération portuaire lui offre la possibilité d'ouverture sur l'espace international et lui confère

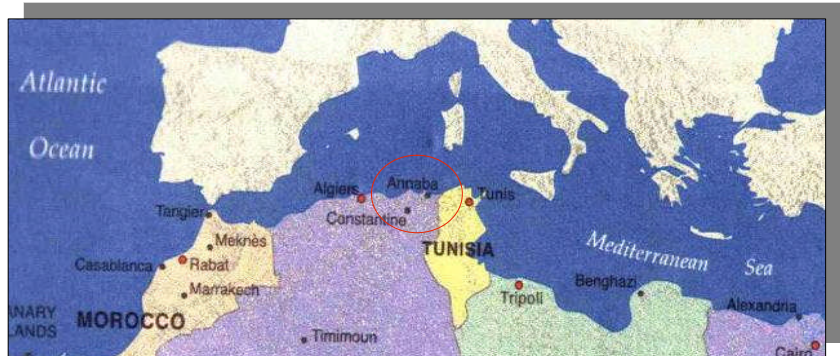


Fig. 22 Position privilégiée au sein du bassin ANNABA

naturellement une fonction importante dans les échanges internationaux, notamment en cette période d'ouverture sur le commerce international. Annaba considérée comme métropole régionale en Algérie veut prendre un rôle dans le méditerranée.



Source : PDAU intercommunal Annaba 2006

Fig. 23 Annaba une agglomération portuaire possédant une bande littorale considérable.

1. La période coloniale : de l'activité portuaire à l'activité industrielle :

Le port d'Annaba : un port minier

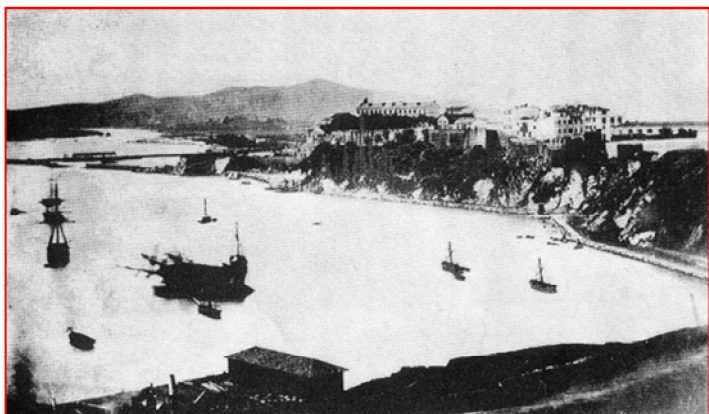
Le port d'Annaba peut être considéré comme le noyau de la genèse de l'activité industrielle de la zone. Il y a plus de deux millénaires que le port d'Annaba est né à l'embouchure de l'oued Seybouse. C'est là que les Phéniciens, navigateurs et trafiquants, choisirent d'établir un comptoir pour y troquer leurs cargaisons d'objets d'or et d'argent et les soyeuses étoffes d'Orient contre les produits de cette côte de l'Afrique.



Source : www.elannabi.dz

Fig. 24 Le port d'Annaba 1835

Ce n'est qu'en 1837, au lendemain de la colonisation, que le port fut réellement construit quant à l'avant-port, la petite et grande darse, la jetée du Lion et le petit port de pêche de la Grenouillère ils ont été mis en place de 1889 jusqu'au 1890.



Source : www.elannabi.dz

Fig. 25 Le port d'Annaba

La sidérurgie d'EL HADJAR se fonde sur l'existence de minerais de l'Est algérien cette région (minerai de fer à l'Ouenza, Boukhara, Khanget- El –Mouhad à Tébessa) après avoir exploité au début du 20^{ème} siècle le mine de la MEBOUDDJA à EL HADJAR. Fig.

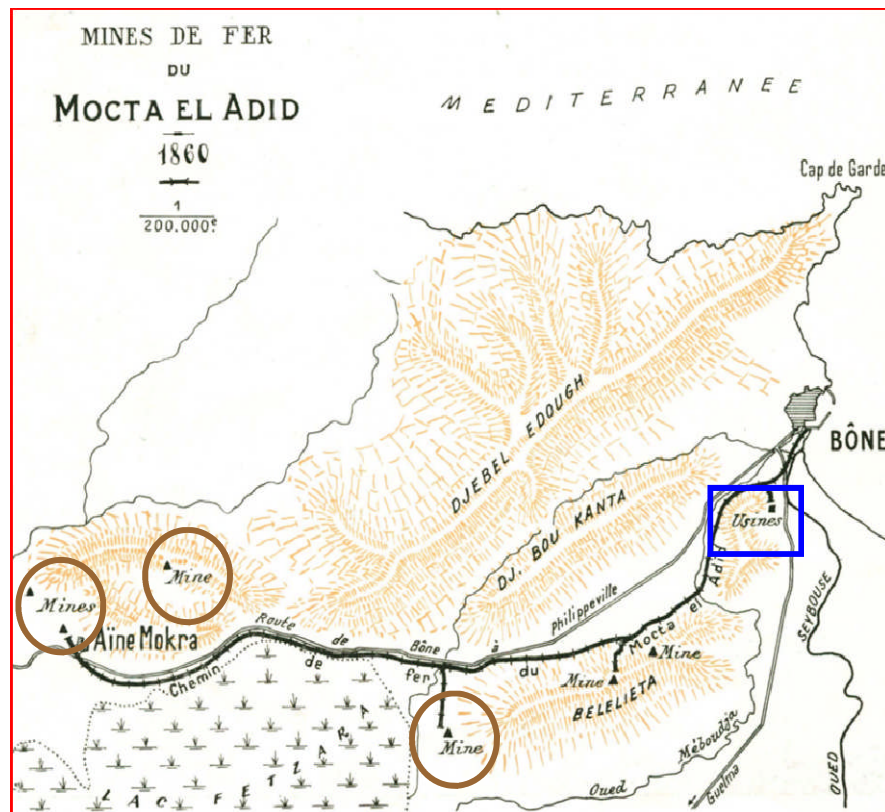


Fig.26 carte de Bône (Annaba) de 1860 qui illustre la zone industrielle de Bône à l'époque ainsi que les différentes mines de fer.

L'industrie chimique d'Annaba a été installée sur la base des sources minières des phosphates du KOUWIF épuisés relayés par ceux du DJBEL EL ONK à TEBESSA. L'exploitation de ces minerais a suscité la création de la ligne ferroviaire Tébessa – Bône (Annaba). Cette voie a été caractérisée par une économie extravertie et dominée par la colonisation avec une orientation Sud-Nord des mines vers les ports de la méditerranée. L'agriculture représentait également l'autre grande richesse locale, contribuant à développer des industries agroalimentaires.

Dès le début des années 1950, grâce aux gisements de la mine de Aïn Morkha (Berrahal) puis Ouenza, Djebel Onk et El Kouif, **il devint le 1er port minier du bassin méditerranéen**. Avec le développement de l'agriculture de la plaine d'Annaba, il devint le 1er port exportateur d'Algérie.

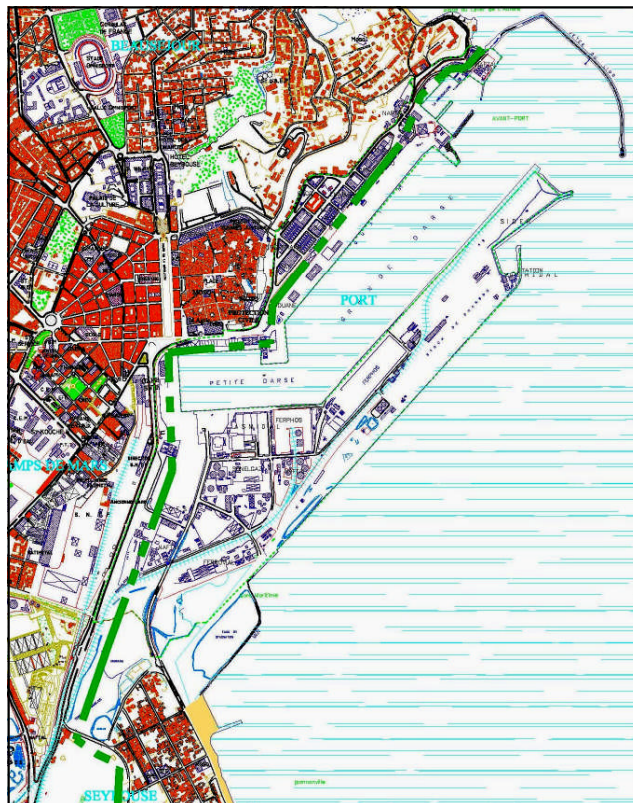
Le port d'Annaba : un port industriel



Source : APC ANNABA

Photo.19 Le port d'Annaba 1962.

Au lendemain de l'indépendance, c'est autour de ses 20 ha de mer que s'est développée toute l'activité économique et industrielle de la région. Cependant, son véritable décollage se situera avec l'implantation du complexe sidérurgique d'El Hadjar en 1965 et celle de plusieurs autres entreprises publiques de production, FERROVIAL, ASMIDAL..



Source : PDAU intercommunal Annaba 2006

Fig. 27 le port d'Annaba actuellement dans son environnement urbain

Les hangars du TABACOOOP :(espace industriel lié à l'industrie agroalimentaire)

La culture du tabac a donné naissance à des manifestations heureuses de la coopération dans le domaine du magasinage, du classement et de la vente en commun des produits.

Ils existaient dans la région est de l'Algérie trois " Tabacoops "

-- La Tabacoop de Bône,

- La Tabacoop kabyle,

-- La Tabacoop de la Mitidja.

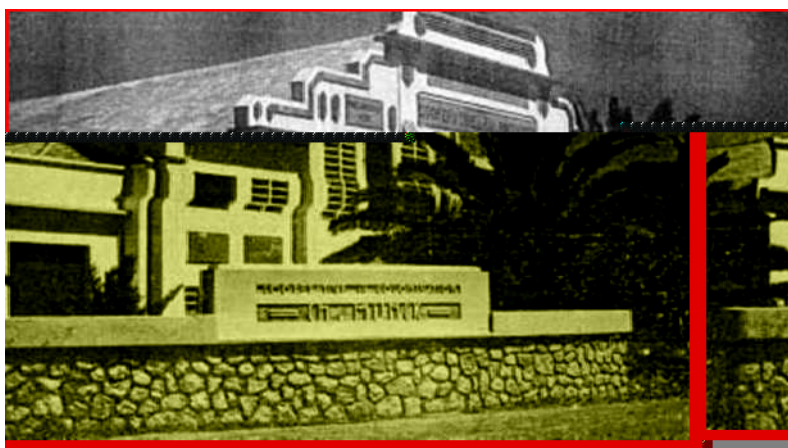
La première nommée est la plus ancienne ; La créatrice de la première coopérative de tabac (la TABACOOOP) au lendemain de la guerre 14-18 et dans son sillage, (la TOMACOOOP, le COTOCOOOP puis l'OLEOCOOOP ...etc.)

À Bône a été l'œuvre de Charles MUNCK (un colon bônois Organisateur audacieux à l'esprit pionnier, fut

également un grand réalisateur) et qui fut un ensemble unique en France cité en exemple dans le grand hebdomadaire : « La Vie Française ». En 1921 a été fondé la coopérative du tabac « Tabacoop » qui est l'une des plus fortes coopératives des agricultures industrielles ; elle avait le monopole sur la gestion de l'agriculture du tabac ; son emballage ainsi que son commerce intérieur et extérieur. Ce type d'agriculture a été diffusé sur les plaines d'Annaba, Guelma et Taref. L'agriculture de la tomate industrielle a été gérée par la coopérative de tomate « Tomacoop » fondée en 1922. En 1925 a été créée la coopérative du coton « Cotocoop ». Comme récapitulatif, 08 coopératives agricoles ont été créées entre 1921 et 1932, construisant de grands entrepôts et usine au Sud de la ville près des ruines romaines.

Ces coopératives agricoles et pour faciliter les opérations de réception, de triage, de classement et de livraison des tabacs, cette coopérative a construit des docks très importants à Bône. Elle a organisé l'exportation des tabacs en feuilles, créé des marques commerciales correspondant aux crus spéciaux de la région, encouragé les planteurs par des primes et de plus, favorisé la culture des tabacs à feuilles larges, à tissu fin et léger, à côtes minces.

Elles s'intéressaient aux produits transformés : tabacs, coton, soja.... Bien avant le plan de Constantine, elles avaient mis en valeur la plaine de BONE. A partir de 1933, les **docks**



Source : www.elannabi.dz

Photo 20 La coopérative TABACOOOP Bône 1955.

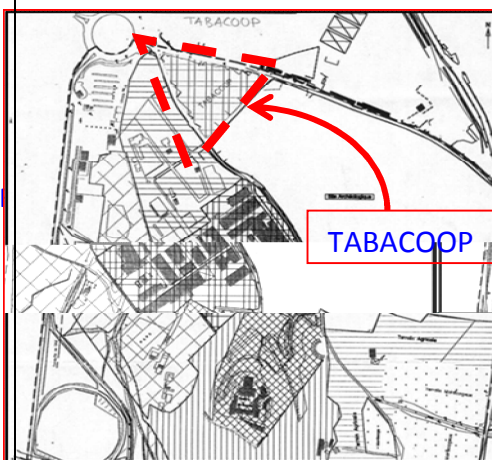
d'HIPPONE près de BONE, cités partout en exemple, firent à longueur d'années le plein de visiteurs : hôtes illustres, techniciens français et étrangers ou simplement touristes curieux venus pour humer le tabac, palper le coton, ou goûter la tomate à travers le labyrinthe de hangars, caves, salles et couloirs. On s'extasiait à juste raison devant ces exceptionnelles réalisations. Il relança la foire de BONE en 1947. La TABACOOP, puissante, pouvait subventionner le club omnisports de la J.B.A.C (Jeunesse Bônoise Athletic Club) ; ses intérêts se trouvaient fort bien défendus par le quotidien « La Dépêche de l'Est » crée et dirigé par Charles MUNCK qu'assistait Jules MAUREL.



Fig. 28 une partie de la carte de Bône (Annaba) de l'an 1955 qui montre le groupement industriel du Tabacoop (usine de produit chimiques).

Source : PDAU intercommunal Annaba 2006

A présent ces entrepôts sont devenus des friches industrielles où il ya lieu de les réutilisé surtout que quelques un possède des qualités esthétiques.



Source : PDAU intercommunal Annaba 2006

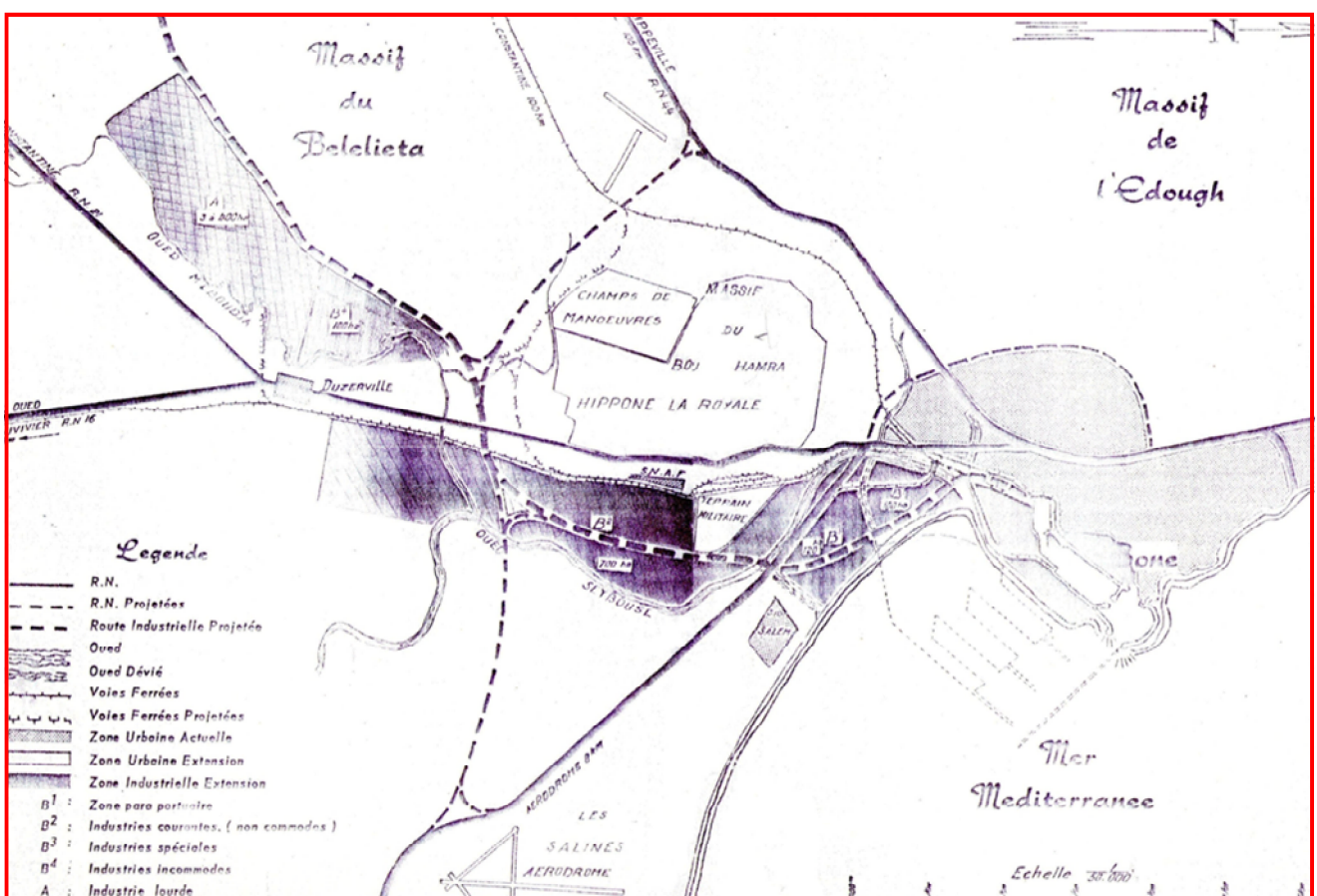
Fig. 29 Quelques entrepôts sont utilisés par des opérateurs d'automobiles d'autre pour « expositions, foires...etc. »

La réorganisation de l'espace industriel de BONE -Annaba-selon les directives du plan de Constantine :

Deux périodes ont fait l'exception dans le domaine industriel : la guerre de 1940-1945 pendant laquelle l'Algérie est du se suffire à elle-même ; le plan de Constantine qui, en 1958, lança un programme de renouveau économique et notamment de créations industrielles.

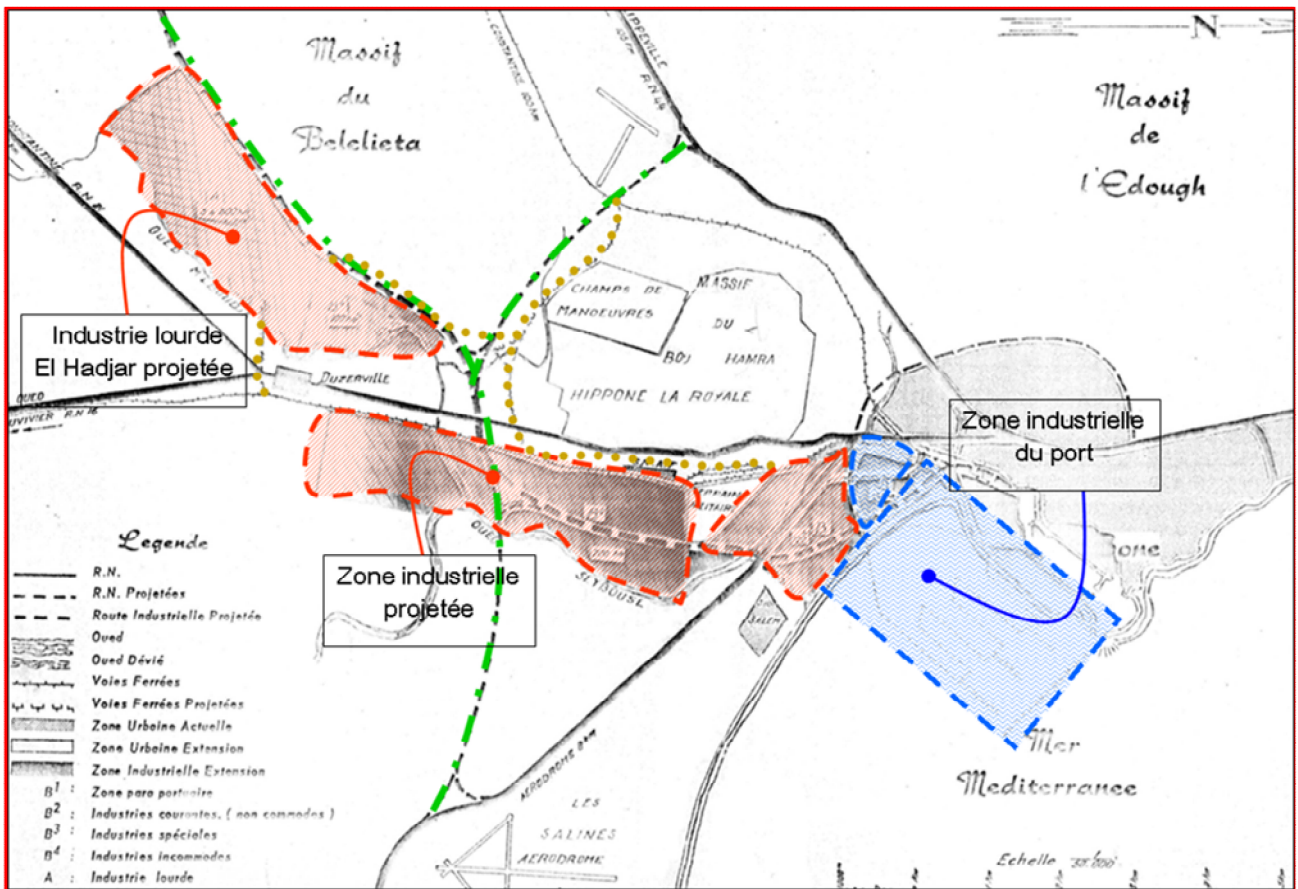
A Bône (Annaba) une décision importante a été prise dans le cadre du le plan de Constantine sont :
La création du complexe sidérurgique de Bône (Annaba).

Qui marquent la volonté d'implanter enfin une véritable industrie en Algérie.



Source :

Fig. 30 Le projet HYPONE la Royale du plan de Constantine
BONE –Annaba-



Source :

Fig. 31 la réorganisation de l'espace industriel de BONE - Annaba-selon les directives du plan de Constantine

2. La période après l'indépendance : de la réutilisation à la construction :

Au début des années quatre vingt, après la région algéroise, celle d'Annaba est la deuxième du pays selon le nombre de personnes travaillant dans l'industrie. L'industrialisation a été le fait le plus important qui a marqué l'Est algérien et tout particulièrement la wilaya d'Annaba.

Choisis comme « **pôle de développement** », après l'indépendance et dans le cadre de la stratégie algérienne de développement, Annaba concentre essentiellement quatre sortes d'industrie :

- LA SÉDÉRURGIE : Avec la société nationale de sidérurgie SNS.
- L'INDUSTRIE CHIMIQUE : SONATRACH qui fabrique les engrais, phosphate et ses dérivés
- LA MÉTALLURGIE : La société national de métallurgie (SN Métal).
- LE BÂTIMENT : Avec de nombreuses sociétés nationales SONATIBA, ECOTEC...etc.

Presque toutes les unités industrielles les plus importantes ont été localisées hors du périmètre urbain.

Des entreprises privés parfois de très petite taille, des petits ateliers s'éparpillaient également à SIDI BRAHIM.

Le reste du tissu industriel était regroupé par grande branche d'activité ; chacune située dans zone industrielle. On comptait les années quatre vingt à Annaba quatre zones majeures:

Photo.11 L'unité industrielle SN SEMPAC (industrie alimentaire de fabrication des pâtes, couscous) a été située dans les anciens locaux « moulin d'Hippone ».



- ◆ La zone du **PORT** : dont la superficie totale est de 147 ha, située dans le périmètre urbain d'Annaba.



Photo. 12 Le port d'Annaba 1962.

- ◆ La zone de **SEYBOUSE** : située entre l'ancienne et la nouvelle embouchure de la Seybouse, ASMIDAL s'est construite sur un terrain de 110⁴⁴ ha dont 23ha bâtis au sol. Sa mise en service débuta en 1972. Elle a pris le relais d'une ancienne usine de superphosphates qui fonctionnait pendant la colonisation et dont la production avait continué après l'indépendance.



Photo .13 Le complexe phosphatier Annaba

- ◆ La zone de la **RN 16** appelée zone de l'**ALLALICK** : qui regroupait plusieurs établissements industriels ; la plus grande zone est celle de la RN16 elle s'étendait sur 550ha et comprend la SN métal (FERROVIAL actuellement)



.Photo. 14 La partie de la RN 16 qui côtoie la zone d'el ALLALICK

⁴⁴ Dominique ROYAUX –Industrialisation et urbanisation périphérique à Annaba - 1984 -

construite en 1938, mise en service en 1942, sur une surface de 30ha. L'ONALAIT spécialisée dans toute la gamme des produits laitiers, la juxtaposait du côté d'EL HADJAR sur une superficie de 18 ha. La SONITABA se trouve sur le même côté mais à un 1km en direction de Annaba. Elle est fonctionnelle depuis 1972 sur 8ha dont 06 bâtis au sol.

◆ **La SNS** : est située sur la commune d'EL HADJAR sur 800ha⁴⁵. L'idée d'une industrie sidérurgique à Annaba n'est pas nouvelle. Déjà, dans les années 50, sont décrites les premières expériences avortées d'un haut fourneau à l'ALLALICK fonctionnant avec les mines de fer de la MEBOUDJA, et les bois de l'IDOUGH et de la calle ; mais



Photo. 15 Le complexe sidérurgique EL HADJAR

les forêts s'épuisèrent vite et l'expérience cessa (L .ARNAUD ,1955). L'expérience fut répétée dans le cadre du plan du Constantine située cette fois ci entre Bône et Duzerville (EL HADJAR) à l'emplacement actuelle de l'usine SNS

Cet espace industriel d'Annaba a continué son évolution dans le temps et a subi tous les changements des politiques économiques et industrielles qui ont été appliquées en l'Algérie,

⁴⁵ Dominique ROYAUX –Industrialisation et urbanisation périphérique à Annaba - 1984 -

Chapitre II :

L'espace industriel d'Annaba, quelle Consistance ? Quelle attractivité ? :

1. Inventaire des différentes configurations spatial du tissu industriel actuel d'Annaba :
- 2 .L'organisation actuelle des activités industrielles dans le périmètre d'étude :

Synthèse :

- La production de l'espace industriel d'Annaba
- La consistance du tissu industriel actuel d'Annaba
- La disponibilité foncière destinée aux activités industrielles

3. L'attractivité d'Annaba à l'investissement industriel

- Potentiel en matière d'Infrastructures techniques de transport
- Potentiel en matière de la recherche scientifique et ressources humaines
- Potentiel en PME d'Annaba et la sous traitance
- Potentiel en matière d'emploi industriel à Annaba

Synthèse

- Analyse de la demande d'investissement locale d'Annaba

1. Inventaire des différentes configurations spatiales du tissu industriel actuel d'Annaba :

La structure de l'espace industriel d'Annaba prend la configuration suivante :

- Deux complexes industriels.
- Trois zones industrielles (ZI).
- Six zones d'activités commerciales (ZAC).
- Des ZAC projetées.
- Ainsi que des unités industrielles situées hors zones industrielles.

Nb : le tissu industriel traité dans notre diagnostic prend comme aire d'étude la zone intercommunale (ANNABA- EL BOUNI- EL HADJAR-SIDI AMAR).

I.

Complexes Industriels à ANNABA

Complexe
sidérurgique
El Hadjar

complexe
fosphatier
"ASMIDAL"

II.

ZONES INDUSTRIELLES à ANNABA

ZI PONT
BOUCHET

ZI
MEBOUDJA

ZI
BERRAHAL

III .

ZONES D'ACTIVIES COMMERCIALES à ANNABA

ZAC MIN

ZAC EL HADJAR

ZAC SIDI SALEM

ZAC AIN EL BARDA

ZAC OUED EL ANEB

ZAC EL BOUNI

ZONE D'ACTIVITES ET DE
SEVICES EL ALLALICK

VI.

ZONES D'ACTIVIES COMMERCIALES projetées à ANNABA

ZAC EL ELMA

ZAC SEYBOUSE

ZAC EL GENTRA (ZONE
AGROALIMENTAIRE)

ZAC DERRADJI REDJEM

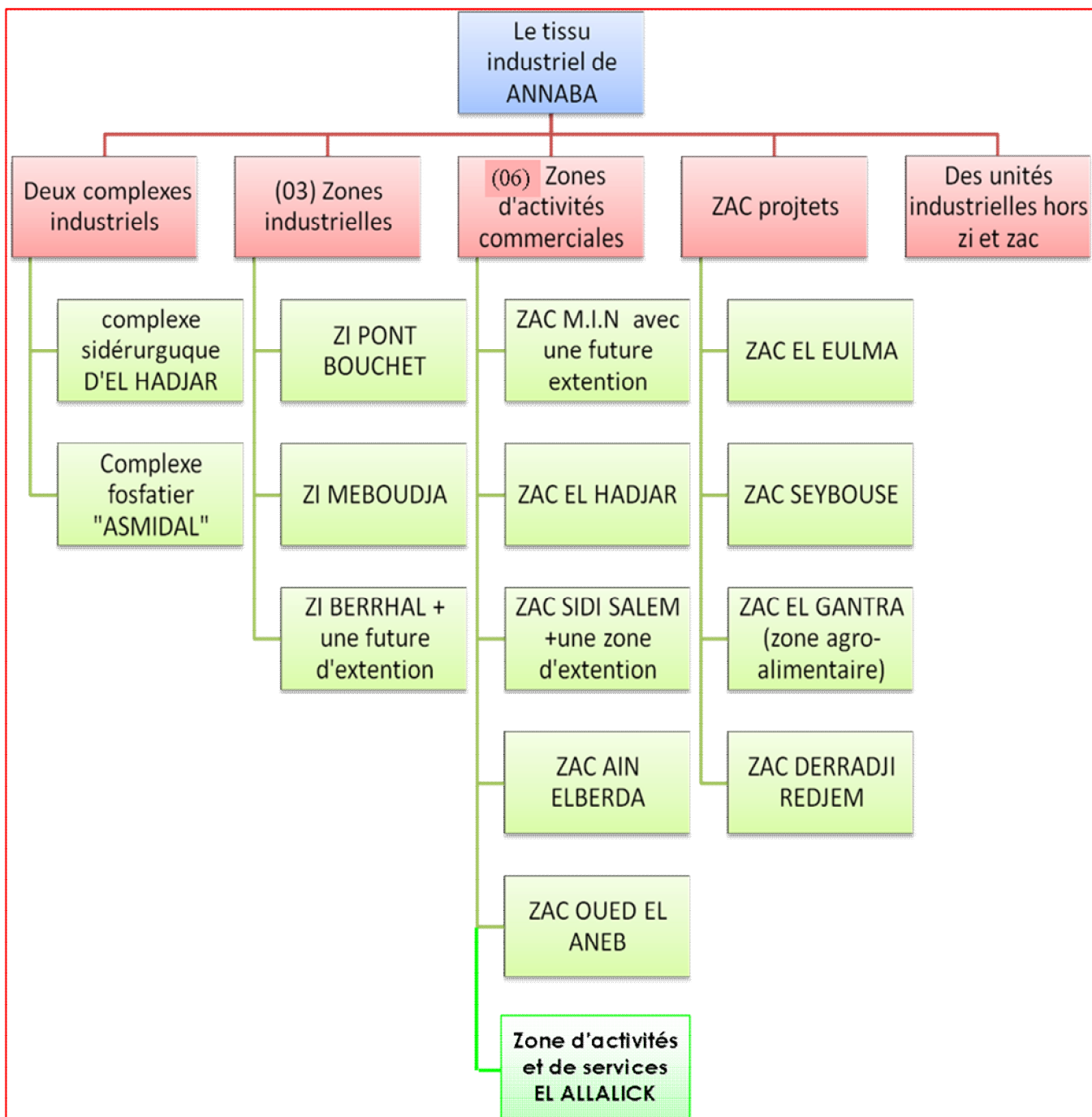


Fig. 44 ; L'organisation du tissu industriel d'Annaba

2.L'organisation actuelle des activités industrielles dans le périmètre d'étude :

Nb : La zone désignée comme périmètre d'étude est celle du périmètre intercommunal - ANNABA-EL BOUNI -EL HADJAR -SIDI AMAR-

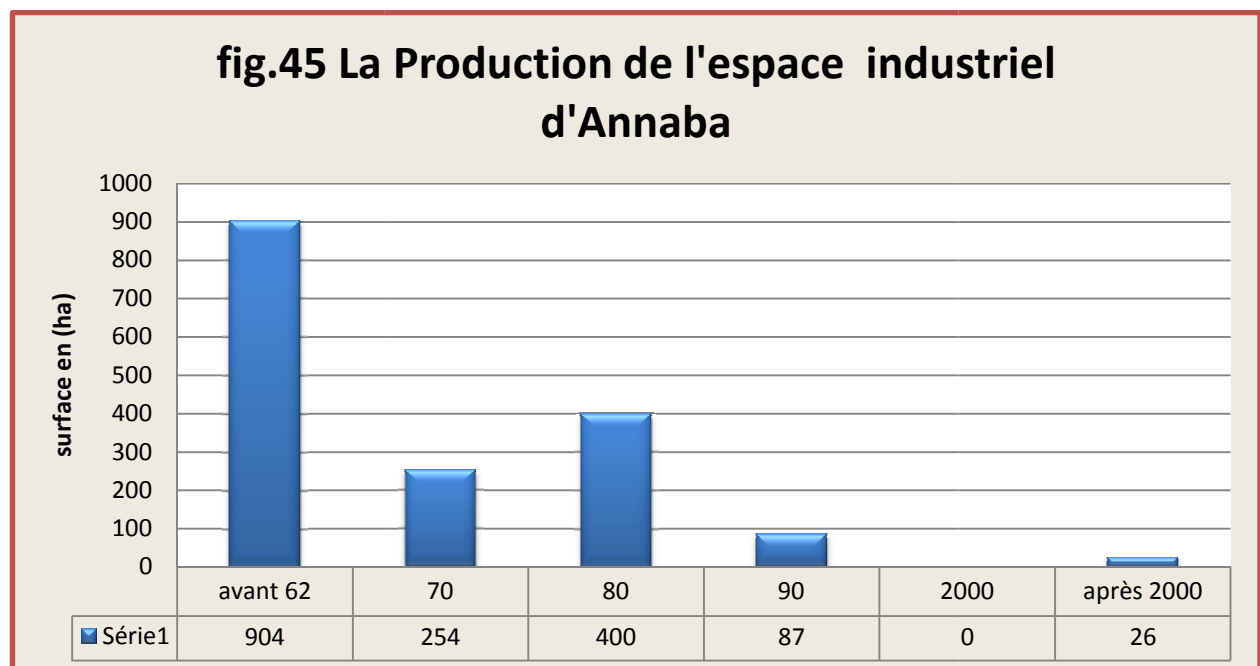
L'organisation et la mise en place des activités industrielles dans l'aire d'étude, qui s'articule autour de l'industrie sidérurgique a permis l'émergence de deux couloirs de concentration industrielles:

1. L'axe EST-OUEST: formé autour de la RN44 et la voie ferrée relativement industrialisée et ne repose que sur quelques activités, notamment les BTP.
2. L'axe nord-sud, formé autour de la RN 16 et la voie ferrée (Annaba -Tbessa) autour du quel se concentre la quasi-totalité des activités industrielles, ce couloir est appelé l'axe industriel et urbain "Annaba-El HADJAR"
3. Il est important à signaler que les deux axes CW56 et CW 129 abritent certaines activités industrielles qui ont tendance à ce renforcer dans le moyen terme.

Synthèse :

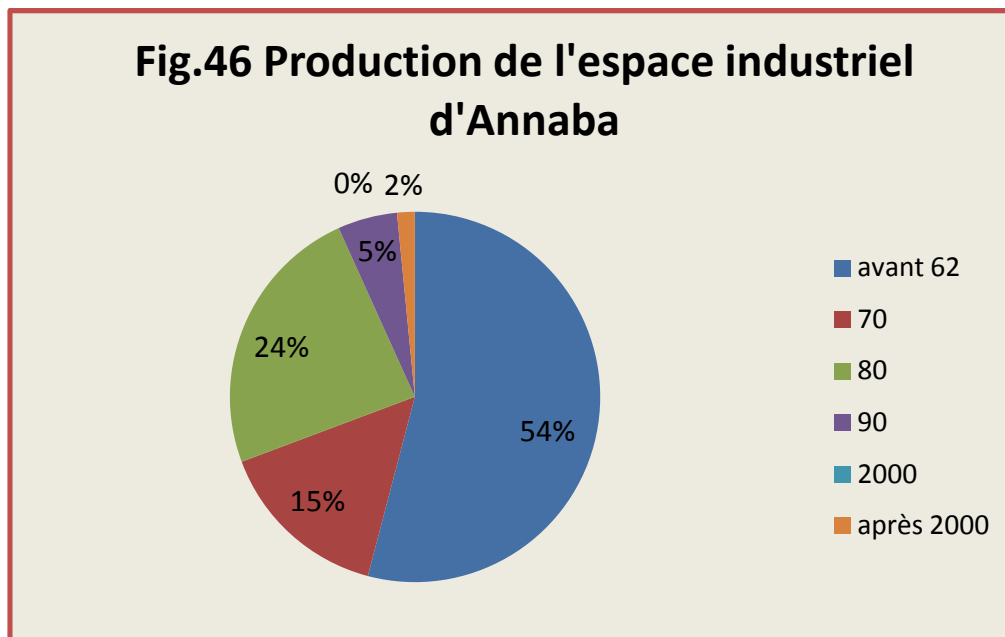
La production de l'espace industriel d'Annaba :

- La production de l'espace industriel d'Annaba comme déjà présentée a passé par plusieurs étapes. A travers L'analyse du processus de création de ce produit spatial (on prend en considération la production du foncier industriel) on repère deux période dans lesquelles s'est construit 50% de la tissu industrie et qui sont [avant 1962] et [70-80].



- On propose à cet histogramme l'argumentation suivante :
 - [avant 1962] : 54% de l'espace industriel d'Annaba a été produit, composé essentiellement du complexe sidérurgique + l'espace industriel du port d'Annaba et qui sont le résultat d'une initiative de la colonisation
 - Les années 70 : (15% de l'espace industriel) caractérisées par l'installation du complexe phosphatier ASMIDAL qui s'inscrivent dans la politique algérienne de **l'industrie lourde** ou **l'industrie industrialisante**.
 - Les années 80 : (24% de l'espace industriel) la spécificité de cette décennie était la production du modèle des **zones industrielles**, dans le cas d'Annaba ZI PONT BOUCHET et ZI MEBOUDJA.
 - Les années 90 : (5% de l'espace industriel) une période dans laquelle un autre modèle spatial s'est entré en jeu ; **les zones d'activité commerciales**. A Annaba on a ZAC MIN, ZAC SIDI SALEM, ZAC EL HADJAR et ZAC EL BOUNI.

- Les années 90-2000 : (0% de l'espace industriel) la transition dans le système économique a fait que le secteur industriel s'est figé.
- La période après 2000 : (2% de l'espace industriel) a cette étape la production de l'espace industriel et sous l'effet de l'économie de marche ou l'acteur privé est de plus en plus sollicité, on a commencé à enregistrer un démarrage dans la production mais qui reste toujours étatique.

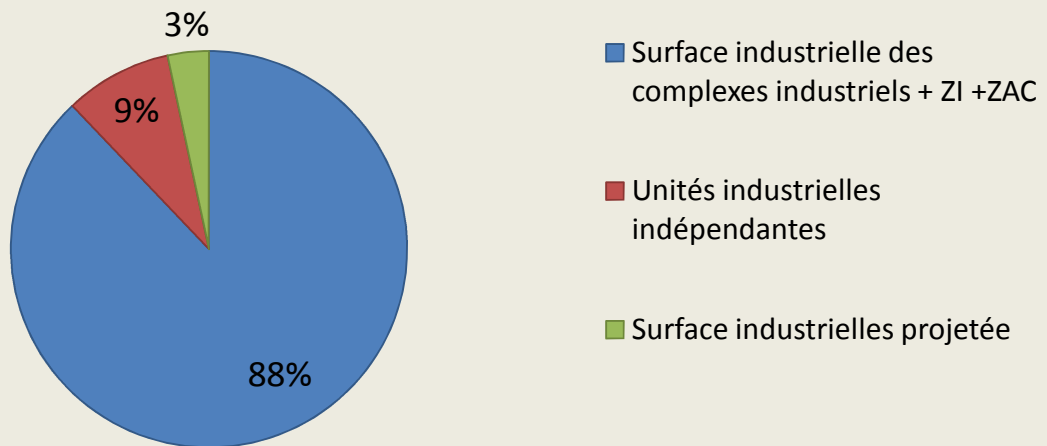


Dans le cadre des réformes de la politique industrielle algérienne, de nouveau type d'espace industriels sont entrés en jeu (technopoles, parcs d'activités, pôles de compétitivités). Dans cet axe Le PDAU d'Annaba a projeté la création de plusieurs pôles industriels à thème – carte n°

La consistance du tissu industriel actuel d'Annaba :

- La ville de Annaba compte au alentour de **1564 ha** comme surface industrielle ; qui englobe les complexes industriels, les zones industrielles et les zones d'activités commerciales ;
- Pour Les unités de production indépendantes (hors ZI et ZAC) elles occupent **130 ha** .
- La surface industrielle projetée sous forme de zones d'activités commerciales est d'environ **50 ha**.

fig.46 bis Composition de la surface industrielle de Annaba



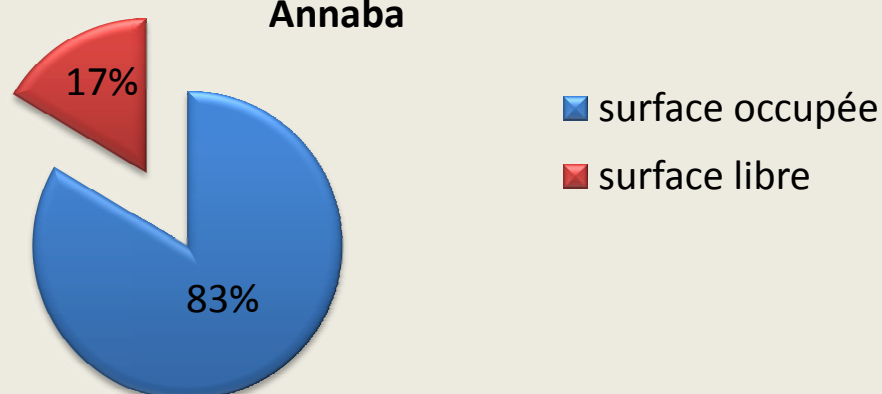
La disponibilité foncière destinée aux activités industrielles :

- La surface totale des ZI et ZAC est de 276,8 hectares occupée à 84%. Donc le potentiel foncier offert par les zones industrielles et zones d'activités commerciales dans le périmètre d'étude présente 16% seulement de la surface industrielle totale. Un pourcentage très réduit, qui ne s'accommodé pas avec la demande d'investissement dans la région.
- Le pourcentage de la surface occupé (selon les chiffres donnés de L' URBAN et l'AFWA) ne représente pas la réalité, car la majorité des lots industriels occupés par les entreprises publiques enregistrent une occupation lâche, surtout que ces dernières ne fonctionnent qu'à 60% de leurs capacités dans les meilleurs des cas. La réhabilitation de ces lots renforcera le potentiel foncier industriel.
- Ce potentiel immobilier concerne uniquement les zones industrielles et non pas les tissus industriels hors ZI et ZAC.

Tableau n° 5 :Etat d'occupation des ZI et des ZAC à Annaba

	Surface (ha)	surface occupée (ha)	Occupation	surface libre (ha)	libre
ZI MEBOD-JA	63	63	100%	0	0%
ZI PONT BOUCHET	118	118	100%	0	0%
ZAC MIN	65	41	63%	24	37%
ZAC EL HAD-JAR	2	2	100%	0	0%
ZAC SIDI SA-LEM	11	7,15	65%	3,85	35%
Zone d'activité et de services el ALLALICK	04	1.7	42.5%	2.3	57.5%
ZAC SEYBOUSE	16,8	0	0%	16,8	100%
ZAC EL GAN-TRA	0,4	0	0%	0,4	100%
ZAC DERAD-JIREDJEM	0,6	0	0%	0,6	100%
total	280.8	232.85	83%	47.95	

Fig. 47 Disponibilité foncière dans les ZI et les ZAC à Annaba



3. L'attractivité d'Annaba à l'investissement industriel :

L'extraordinaire développement des activités industrielles à ANNABA sous l'initiative privé observé au cours de la dernière décennie est un indicateur pertinent du très grand dynamisme du système productif d'Annaba. Cependant ce marché présente aujourd'hui des handicaps qui devront être segmentés, afin de réaliser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande des entreprises, mais aussi et surtout pour affirmer la position de Annaba dans le contexte national et pourquoi pas international afin d'attirer le maximum d'investissement dans le domaine industriel.

Annaba dispose actuellement d'un tissu industriel conséquent (près de 557ha de zones industrielles et de zones d'activités commerciales dont plus de 60% du parc a été réalisé depuis 1975. Une question qui se pose dans ce cadre est ce que cette dynamique est motrice de l'investissement industriel ou autrement dit, ANNABA est il attractive aux investissements industriels

Avant de traiter cette question il est judicieux de définir le concept d'attractivité. *L'attractivité* du territoire indique généralement la capacité de celui-ci à *attirer* et *retenir* les entreprises tant nationales qu'étrangères. Le territoire au sens de l'économie régionale peut renvoyer à la ville, la région, la nation ou une zone économique.

La notion d'attractivité indique la capacité d'un territoire à attirer des investissements⁴⁶ nationaux et étrangers ».

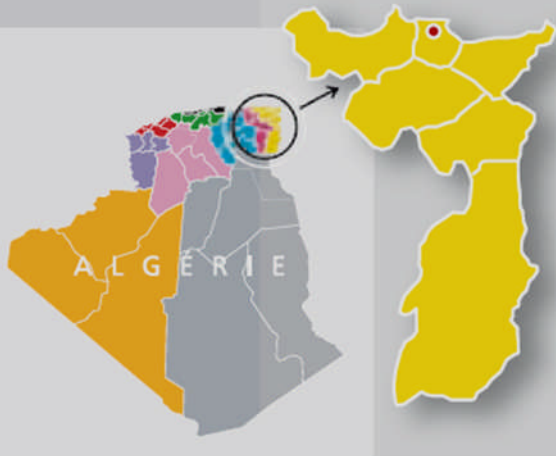
Les atouts d'une région, ou bien les facteurs de localisation qui feront l'inventaire peuvent être classés en six groupes :

- Le potentiel en matière des ressources humaines.
- Le potentiel de communication et les transports collectifs urbains.
- Le potentiel économique et la politique des édiles municipaux.
- Le capital en équipement public.
- Les conditions géographiques, et le cadre de vie.
- Le portefeuille foncier disponible (industriel)

⁴⁶ Le type d'investissement traité c'est celui industriel.

Wilaya d'Annaba

06 actifs



- **Superficie** : 1 439 km²
- **Population** : 634 144 habitants
- Aéroport international
- Important port commercial
- 05 routes nationales
- Autoroute Est Ouest à 25 Km
- Quatre lignes ferroviaires
- Université avec 10 facultés et instituts et 45 laboratoires, environ 48 000 étudiants
- Disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée (03 instituts et 12 centres de formation professionnelle)
- **Ressources du sol** : argile, agrégats, pavés ornementaux

Source : [www .aniref.dz](http://www.aniref.dz)

Fig. 48 Le panneau publicitaire que présente l'ANIREF aux investisseurs pour promouvoir la ville d'Annaba et dire qu'elle est attractive

1.2 . Potentiel en matière d'Infrastructures techniques de transport :

Le potentiel en matière d'Infrastructures techniques de transport_ de la région prendra toute son efficacité et exercera un effet d'attraction sur les entreprises à la recherche de nouveaux sites d'autant plus puissants que la ville faisant l'objet de la notation préparatoire à la sélection finale sera équipée d'un système de transports collectifs de qualité mesuré en premier lieu par la vitesse moyenne de déplacement celle- ci participe à la formation de la taille effective d'un marché du travail . La taille à son tour augmente le niveau de productivité de la main- d'œuvre. Pour cela en élaboré un petit inventaire des différentes infrastructures de transport de la ville de Annaba pour pouvoir évaluer son attractivité à travers ce critère.

- La maille routière :

Le réseau routier est de type radial, plusieurs radiales convergent vers la ville centre, la RN44 Est se prolonge à l'échelle de la ville par la pénétrante Ouest et la RN16 traverse la ville par la voie du Port, quant à la RN 44 Ouest, celle-ci se prolonge difficilement par l'axe Nord Sud dont le tracé est rendu difficile dans la zone centrale (ex- Place Stambouli).

Deux rocade permettent de relier à l'échelle de la ville centre : la rocade Ouest et le CW22 qui ne continue pas vers la partie Nord, étant raccordé à la pénétrante Ouest au niveau du rond point de Pont blanc. Vers la partie Ouest le raccordement du CW22 à la zone portuaire est rendu difficile par l'existence de la zone industrielle d'EL ALLALICK qui se dresse comme une barrière forçant l'arrêt du dit CW22 au niveau de la RN16.

A hauteur d'El Hadjar et Sidi Amar, les relations transversales ne sont assurées que partiellement et presque de façon radiale à travers le CW56 et le CW129.

Ainsi la maille routière apparaît plus dense dans la partie Nord et lâche dans la partie Sud. Un semblant de bouclage est entrain de se former autour des monts de Bouhamra et de Bellileïta. Cette organisation quelque peu ramifiée du réseau crée certaines situations de mise à l'écart de certaines localités et avantages certaines autres en les inscrivant par rapport aux grands couloirs de transport.

1. Les transports :

Se situant parmi les grandes villes algériennes, la wilaya d'Annaba a connu une forte urbanisation au cours des dernières décennies, qui s'est traduite par l'augmentation des besoins en déplacements.

Vu sa situation géographique, la wilaya de ANNABA développe 04 types de transport :

- Le transport Aérien,
- Le transport maritime,
- Le transport ferroviaire,
- Le transport routier.

Si les trois modes de transport : aérien, maritime et ferroviaire n'ont pas connu de grands développements, le transport routier a pu, par contre, à la faveur de l'ouverture de ce marché au secteur privé remédier à la pénurie de l'offre en la ramenant à un taux très satisfaisant. Il n'en demeure pas moins que l'organisation et l'exploitation de cette offre n'ont pu rehausser le niveau de la qualité de service qui est caractérisé par l'insuffisance de la couverture spatiale, l'irrégularité de service, la multiplication des ruptures de charge, l'inconfort, n'a pas enregistré une évolution qualitative à la mesure de celle quantitative enregistré par l'offre.

1. Le transport aérien :

L'aéroport Rabah Bitat est situé à une dizaine de kilomètres de la ville d'Annaba, facilement accessible à partir d'un réseau autoroutier moderne, il s'étend sur une emprise foncière extensible ne posant aucune contrainte pour son développement futur.

Projets :

En matière d'infrastructure, un projet de réalisation d'une nouvelle aérogare est en phase d'étude. Les travaux de réalisation sont prévus au cours de l'année 2004.

Ce projet est composé d'un seul niveau passagers et d'un monobloc modulable et extensible. Il est destiné à accueillir les passagers des vols nationaux et internationaux, sa surface hors œuvre nette est d'environ 12.000 m² avec un parking auto de 700 places pour une capacité de l'ordre de 700.000 passagers/an (extensible ultérieurement à 1.5 millions de passagers).

2. Le transport maritime :

Le port d'Annaba d'une surface de 95 ha, se situe à l'entrée de la ville au point d'intersection d'importants réseaux routiers et ferroviaires qui lui assure une excellente fluidité. Il est ainsi relié

par la route nationale n° 44 au réseau des voies express desservant le Sud et le Sud-est du pays et au réseau ferroviaire national, l'existence d'un Aéroport international (11 Km). La représentation de toutes les banques du pays, institutions financières, compagnies d'assurance et la présence de représentant diplomatique (consulat de France, Russie, Libye et Tunisie) sont des atouts de son réseau de communication.

Les infrastructures du port sont consistantes et spécialisées :

Le bassin constitué par l'avant port (45 ha), la grande darse (40 Ha) et la petite darse (10 Ha).

Le quai d'un linéaire de 3.455 ml, disposant de 22 postes.

3. Le transport ferroviaire :

Il est universellement admis que le chemin de fer occupe dans le processus d'échanges une place privilégiée en tant que moyen puissant de déplacement des produits et des personnes, d'aménagement du territoire et de désenclavement des zones isolées.

C'est pourquoi, la priorité accordée au chemin de fer et le choix en faveur d'un accroissement important de son rôle constituent, dans un système économique en pleine mutation, un choix rationnel et conséquent du point de vue de l'intérêt collectif.

D'une longueur totale de 50 Km dont 12 Km en double voie (Annaba / El Hadjar), le réseau ferroviaire actuel de la wilaya comporte 56 passages à niveaux dont seulement 5 sont gardés, 07 gares voyageurs (Annaba, Berrahal, El Hadjar, Sidi Amar, Oued Zied), une (01) gare maritime au niveau du port et 1 gare marchandise au niveau de l'Allélick.

Le rail participe aussi bien pour le transport de voyageurs et des étudiants (6.000 étudiants sont transportés pour l'année 2003) qu'au transport de marchandises générés en majorité par les activités portuaires, minières et sidérurgiques.

Statistiques Ferroviaires :

Désignation	An 1999	An 2000	An 2001	An 2002
Voyageurs	1.054.557	3.312.000	3.465.803	3.247.560
Marchandises	3.909.502	5.716.493	4.040.288	5.200.612

Source SNTF An 2004

On a enregistré une baisse sensible (et ce malgré la rénovation des voies et l'électrification des lignes) dans les deux activités qui s'explique par la conjoncture économique sur le plan transport marchandises et sécuritaire pour celui de transport voyageurs. néanmoins il est aujourd'hui impératif de réhabiliter le chemin de fer et de lui accorder une place privilégiée en tant que moyen de déplacements des personnes et des produits se caractérisant par la faiblesse relative des emprises notamment en ce qui concerne l'occupation au sol .

3.3- Potentiel en matière de la recherche scientifique et ressources humaines :

Le potentiel humain d'une région s'intéresse aux caractéristiques suivantes :

1) le niveau moyen de formation, la diversité des compétences disponibles et l'existence de bassins de main-d'œuvre spécialisée. Soulignons que les entreprises, lors de leur appréciation comparative des villes dans la perspective d'un investissement à l'étranger, prennent en considération au titre (les compétences recherchées la pratique des langues étrangers. Dans l'European *Cities Monitor 2002*, le classement des 30 premières métropoles voit arriver en tête, ce qui n'est pas une surprise, Londres suivie d'Amsterdam et de Bruxelles, Plus surprenant en regard des opinions généralement émises est le rang de Paris, à savoir la quatrième place. La huitième place occupée par Genève étonne en sens inverse.

2) le coût à qualification donnée. Cette composante fondamentale dans la structure des prix de revient, en particulier dans les activités de service, ne se prête pas à une comparaison immédiate.

3) la mentalité de la main-d'œuvre, susceptible de varier significativement entre deux villes proches, recouvre une série de traits et valeurs qui viennent nuancer l'information brute sur les coûts. On citera, sans prétendre être exhaustif le degré d'adhésion à l'économie (le marché, le degré de valorisation de l'entreprise privée, la discipline, le comportement dans les situations conflictuelles, ce dernier oscillant entre deux extrêmes, le recours à la grève d'un côté, l'appel à la négociation d'autre part... Les traditions dans les activités professionnelles interviennent, également de manière significative on le voit avec le cas des districts industriels italiens dont la pratique multiséculaire de métiers, bien que soumise à la forte concurrence des pays émergents (textile par exemple), assure pour partie le succès,

Dans la ville d'Annaba Le PDAU intercommunal prévoit la création de plusieurs technopoles à thème à Annaba et cela en références à ces capacités de recherche scientifique.

L'université d'Annaba (BADJI MOKHTAR) est structurée autour de 07 facultés et 35 départements, au sein desquels est déployé un total de 32674 étudiants

(Années scolaire 2003-2004).

- -Le cursus est assuré par 1426 enseignants permanents (dont 06 étrangers) avec la collaboration de 483 associés.

- Le taux d'encadrement théorique est de 23 étudiants par enseignant permanent et de 17 étudiants par enseignant total (permanents et associés).

-Les spécialités enseignées sont variées. Elles sont à prédominance technique, technologique scientifique et sociale.

-Les nouvelles inscriptions pour la graduation (Année 2003-2004) : 6959 étudiants mettent en exergue l'importance du flux annuel étudiant et font apparaître, à partir de leur répartition par départements une prédilection pour les filières :

- Juridique : - droit 785 étudiants nouveaux).
- Scientifiques :- Médecine : 455 étudiants.
 - Biologie : 428
- Littéraires : - Les langues : 920 étudiants
 - Sociologie et démographique : 303 étudiants

Les spécialités les moins convoitées sont celles de :

L'hydraulique, L'électrotechnique et les sciences de la mer.

La Recherche

Nombre de projets :

- CNEPRU : 184 projets agréés et renouvelés.
- Nombre de laboratoires : 44 agréés
- Nombre d'équipes de recherche : 236
- Nombre de chercheurs : 1183

Nota : Les laboratoires de recherche, propres ou associés, sont chargés de la mise en œuvre d'un ou de plusieurs thèmes de recherche scientifique et de développement technologique.

Ils ont été créés en application des dispositions de l'article 19 de la loi N° 98-11 du 22 août 1998.

- Les organismes de recherche non universitaires sont inexistantes en dehors d'URA/SIDER

Donc Annaba ville universitaire est attractive aux investissements car elle offre un bassin de main d'œuvres hautement qualifié.

3.4. Potentiel en PME d'Annaba et la sous traitance :

La définition de la PME retenue est celle définie par l'Union Européenne en 1996 et qui a fait l'objet d'une recommandation à l'ensemble de pays membres. L'Algérie ayant, en effet, adopté la Charte de Bologne sur les PME en Juin 2000, Charte qui consacre, la définition Européenne des PME. Cette définition se fonde sur trois critères : les effectifs, le chiffre d'affaires et le bilan annuel et l'indépendance de l'entreprise

La PME est définie, quel que soit son statut juridique, comme étant une entreprise de production de biens et de services employant de 1 à 250 personnes dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 2 milliards de DA ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 500 millions de DA qui respecte le critère d'indépendance.

La sous-traitance est une fonction économique dont la naissance et le développement sont étroitement liés à l'existence et au dynamisme d'entreprises importantes jouant le rôle de moteur. C'est le lieu technologique qui induit la fonction de sous-traitant et donne la possibilité à la petite entreprise sous-traitante de s'intégrer dans le programme de production d'une plus grande entreprise tout en restant indépendante.

Cette forme de structure économique mérite d'être abordée pour deux raisons essentielles. La première est liée à la participation du sous-traitant d'une manière efficace à la compétition par la réduction des coûts de production des entreprises entraînant, ce qui représente un objectif à court terme, pour ne pas dire à impacts immédiats. La deuxième raison est que le sous-traitant met à profit au maximum des effets par l'entreprise entraînant pour se développer, se spécialiser et même réussir une intégration technologique intelligente et complexe, ce qui constitue un objectif à plus long terme et un facteur très important en matière d'attraction des investissements.

Tableau n° 6 : Nombre d'entreprises (PME) et effectifs par commune /Source direction PME/PMI ANNABA

	ANNABA		EL HADJAR		EL BOUNI		SIDI AMAR	
	<i>N.E</i>	<i>N. effc</i>	<i>N.E</i>	<i>N. effc</i>	<i>N.E</i>	<i>N. effc</i>	<i>N.E</i>	<i>N. effc</i>
<i>Produit Alimentaires et Agricoles</i>	187	1134	17	341	21	145	11	50
<i>Textile et Pré à Porter</i>	54	85	02	07	-	-	-	-
<i>Commerce</i>	799	2336	55	532	50	293	25	227
<i>Agriculture et Pêche</i>	355	4196	05	125	25	187	01	49
<i>Services aux entreprises (travaux pétroliers)</i>	102	1077	18	311	10	160	14	144
<i>Agences Immobilières</i>	37	287	-	-	-	-	03	22
<i>Sidérurgie, Mécanique</i>	40	412	14	287	09	49	03	54
<i>Transport et Télécommunication (PTT)</i>	232	1351	48	686	31	107	29	186
Hôtellerie, Restauration,	263	1025	13	117	04	04	05	09
<i>BTP</i>	654	3148	91	569	171	634	109	634
<i>Chimie et Plastique</i>	07	255	04	17	02	05	02	103
<i>Bois, Papier et Impression</i>	07	34	-	-	-	-	-	-
<i>Matériaux de Construction</i>	25	193	03	194	05	127	04	04
TOTAL	2762	15533	270	3186	328	1711	206	1482

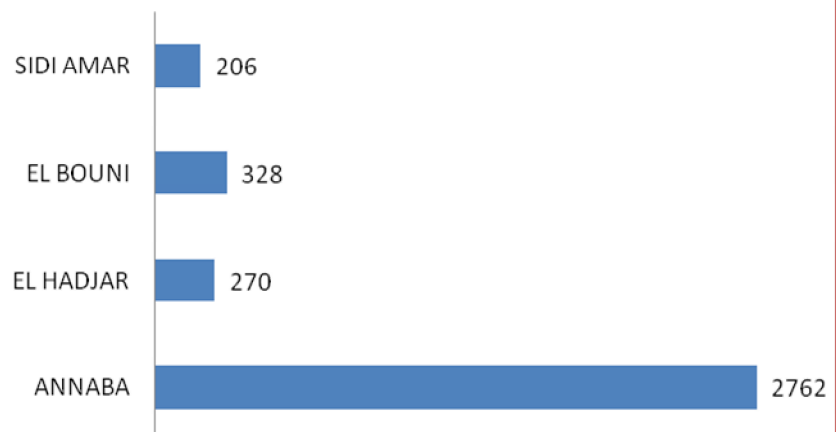
N.E : nombre d'entreprises

N.EFF : nombre d'effectifs

Secteur industriel



Fig.48 Nombre de PME dans chaque commune



Source : direction PME/ PMI Annaba

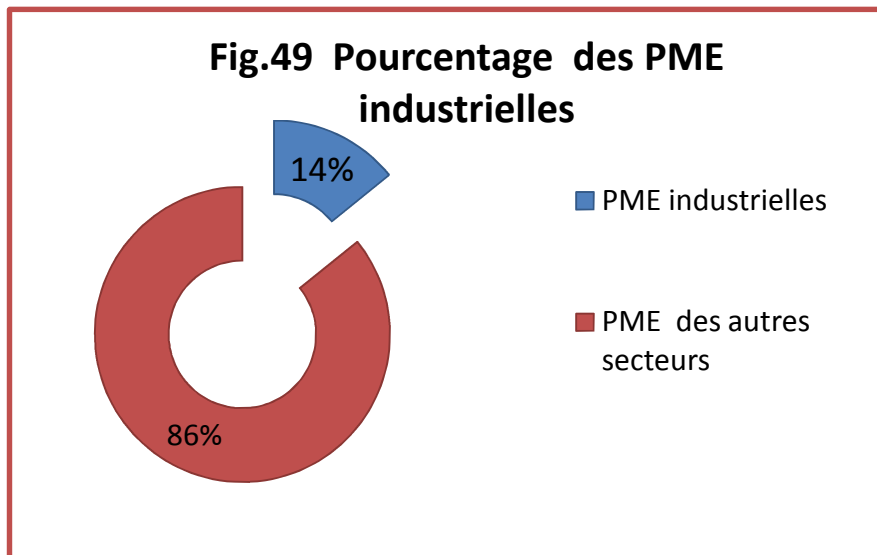
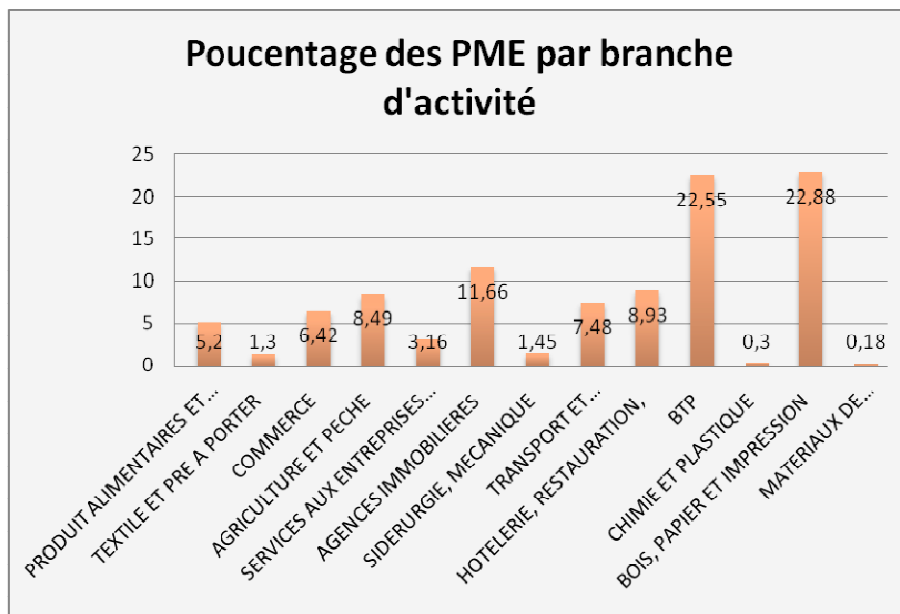


Tableau n° 7 Nombre d'entreprises (PME) et pourcentage de participation par branche d'activité :

	n° d'entreprise	pourcentage(%)
Produit alimentaires et agricoles	236	5,2
Textile et pré à porter	56	1,3
Commerce	292	6,42
Agriculture et pêche	386	8,49
Services aux entreprises (travaux pétroliers)	144	3,16
Agences immobilières	530	11,66
Sidérurgie, mécanique	66	1,45
Transport et télécommunication (PTT)	340	7,48
Hôtellerie, restauration,	406	8,93
BTP	1025	22,55
Chimie et plastique	15	0,3
Bois, papier et impression	1040	22,88
Matériaux de construction	37	0,18
Total	4573	100



La PME à Annaba enregistre une évolution permanente Grâce aux différents dispositifs que l'état à mis aux services des jeunes investisseurs c'est un moyen très important pour attirer les investissements industriels car elle crée un environnement adéquat pour l'implantation d'autre industrie quelque soit sa taille par la réduction des coûts de production des entreprises entraînant,

3.5 . Potentiel en matière d'emploi industriel à Annaba :

La répartition sectorielle, selon le statut juridique démontre que les entreprises publiques, hors mis le complexe sidérurgique mixte d'El-Hadjar (détenu à 70% par le groupe indien ISPAT et 30% par l'état) continuent de représenter 80,77% des emplois industriels alors que le secteur privé n'a généré que 19,23%.

La fourchette d'emploi dans le secteur public varie entre 04 et 1598 personnes et entre 03 et 588 emplois dans le secteur privé.

Cette disparité trouve son explication dans la nature même de l'activité exercée dans chaque secteur, le secteur public, spécialisé dans l'industrie lourde (héritage du passé) s'accapare la quasi-totalité des établissements de grande taille, générant un nombre d'emplois plus conséquent que dans le secteur privé.

Répartition des emplois industriels selon la sous-branche d'activité et selon le secteur juridique⁴⁷

Sous-branches	Public	Prive	Total
Agro- alimentaire	1084	963	2047
MTX de construction	138	54	192
Bois, verre, papier ALUM	253	542	792
Plastique	-	366	366
ISMME	4051	133	4184
Chimie et petro -chimie	3583	30	3613
AVTRES	136	113	249
Total	9245	2201	11446

⁴⁷ Références PDAU Intercommunal ANNABA- EL BOUNI – EL HADJAR – SIDI AMAR 2004

Synthèse

Selon les éléments analysés, Annaba possède une attractivité très importante vis-à-vis l'investissement industriel est pour cela les orientations de PDAU intercommunal (ANNAB-EL BOUNI-EL HADJAR-SIDI AMAR) de 2005, et dans le cadre du développement du secteur industriel, avaient comme actions :

- Moderniser le centre ville de Annaba ; par la purification des fonctions commerciales et directionnelles, ~~de~~ développer les services aux entreprises favorables à l'investissement industrie (attraction des investissements étrangers).
- Aménager des pôles de développement économiques et des technopoles hors zones industrielles.
- Réaliser les stations de traitement des déchets industrielles.
- Réaliser un village diplomatique.
- Réhabiliter les zones industrielles existantes.

Aménager la nouvelle gare maritime et les abords du port

- Analyse de la demande d'investissement locale d'Annaba :

L'investissement est l'opération qui vise soit à maintenir, soit à accroître le stock de capital d'un agent économique. Par exemple, les ménages investissent lorsqu'ils achètent un logement, l'État investit lorsqu'il construit une route et les entreprises investissent lorsqu'elles achètent une machine. Cet article a pour objet l'investissement des entreprises, l'investissement productif.

L'investissement des entreprises, est un élément moteur de la croissance économique. Les entreprises qui investissent contribuent par ailleurs à la diffusion du progrès technique et, par conséquent, à la croissance de la productivité. En sens inverse, c'est en fonction du niveau de croissance économique que les entreprises décident d'investir ou non. Investissement et croissance interagissent et cette interaction est l'une des difficultés de l'analyse économique de l'investissement.

Une étude de faisabilité d'investissement industriel dans une région ou une ville doit d'abord analyser les demandes d'investissement et les besoins locaux industriels consommation qui permettent de prévoir quels biens et les besoins à court et moyen termes et orienter les agents économiques dans le choix des activités économiques qui répondent au mieux aux besoins réels de la population ;et essentiellement savoir si la région possède une vocation industrielle. Partant de ce raisonnement, es ce que ANNABA possède les facteurs d'attractivité industrielle ?

2. Répartition de la demande d'investissement par branches d'activités l'année 2002 source : ANDI (Annaba)

	Industrie	Tourisme	Service	Agriculture
Demandes d'investissement	111	94	66	19
Demandes retenues	49	50	66	16
Pourcentage	38%	32%	23%	7%

Fig. 50 Répartition de la demande par branche d'activité (2002)

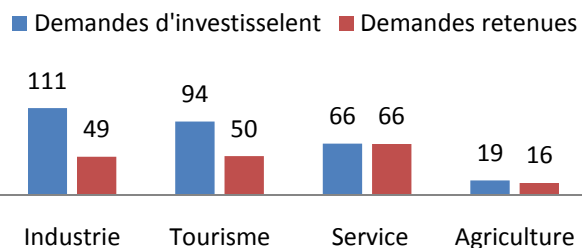
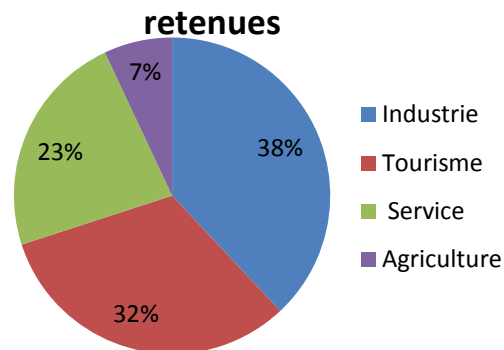


Fig.51 Pourcentage de demandes retenues



Industrie	Tourisme	Service	Agriculture
14	17	40	8
18%	21%	51%	10%

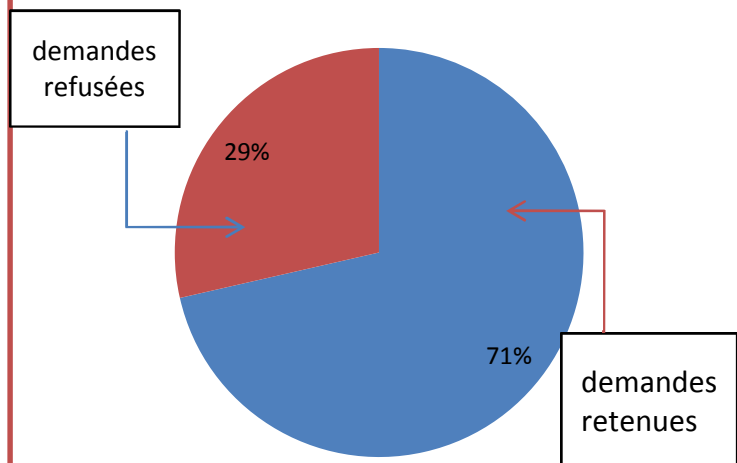
Pour l'année 2002 et selon l'A.N.D.I, 290 demandes d'investissements (à l'échelle de la wilaya). Cette demande est répartie comme suit :

- Industrie : 111 demandes d'investissements dont 49 ont été retenues.
- Tourisme : 94 demandes d'investissements transmises à l'A.N.D.I.
- Service (distribution de produits pétroliers) : 66 demandes d'investissements des choix des terrains pour recevoir ces projets ont été effectués.
- Agriculture et pêche : 19 demandes d'investissements dont 16 ont été retenues.

3. Répartition de la demande d'investissement par branches d'activités

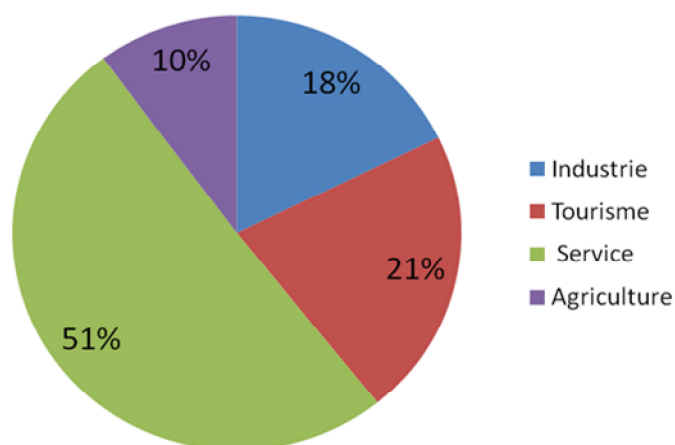
Septembre2006/avril2007 source : CALPI

Fig .52Demandes d'investissement industriel -période Septembre2006/Avril 2007



La demande en matière d'investissement privé dans la wilaya d'Annaba traitées au niveau du CLPI, traduit un intérêt important aux activités de services exprimé par 51%, ainsi qu'au secteur de tourisme par 21%. Cet intérêt est du à la vocation touristique de Annaba ainsi que sa taille urbaine qui constitue un contexte fertile pour les activités de services. L'industrie vient au troisième rang par 18%.

Fig . 53 Répartition de la demande d'investissement par branche d'activité

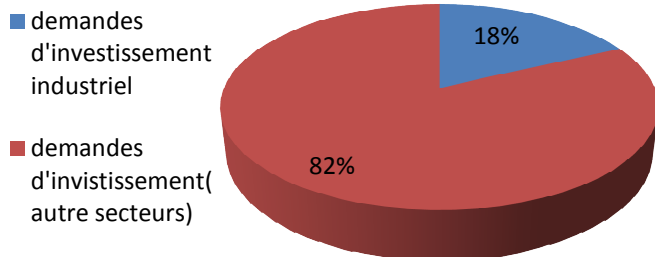


	Demandes d'investissement	Demandes retenues
	industriel	
Septembre	3	2
Novembre	1	1
Décembre	4	4
Janvier	1	1
Février	2	1
Mars	2	1
Avril	1	0
TOTAL	14	10
Pourcentage		71%

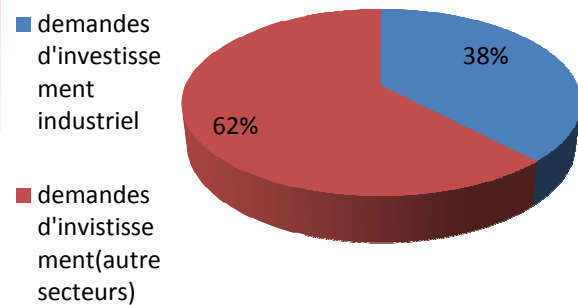
Conclusion : L'analyse de la demande d'investissement privé dans le domaine industriel de cette période (Sept2006/avril2007), montre la dominance des autres secteurs d'activités par rapport à l'industrie à l'exception de l'agriculture. Les types d'industries demandées se classent sous la catégorie des PMI dont l'activité principale est la fabrication des matériaux de construction (fabrication de produits de béton transformation, pavés, pierres et dallage, transformation de bois). Une unité d'industrie pharmaceutique a été retenue dans ce cadre de CALPI.

4. Evolution de la demande d'investissement industriel privé :

Pourcentage de la demande d'investissement industriel (Septembre 2006-Avril 2007)



Pourcentage de la demande d'investissement industriel (2002)



Conclusion : La demande d'investissement industriel a baissé relativement. Ce résultat est due à plusieurs facteurs :

- La lourdeur administrative dans le traitement des dossiers.
- L'indisponibilité foncière.
- Le manque d'aide financier dans le domaine industriel.
- Une politique d'aide aux PME et PMI très restreinte.
- L'investissement industriel est caractérisé par une rentabilité à moyen et long terme, contrairement aux autres activités (services) plus attractives des petits investisseurs

Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière

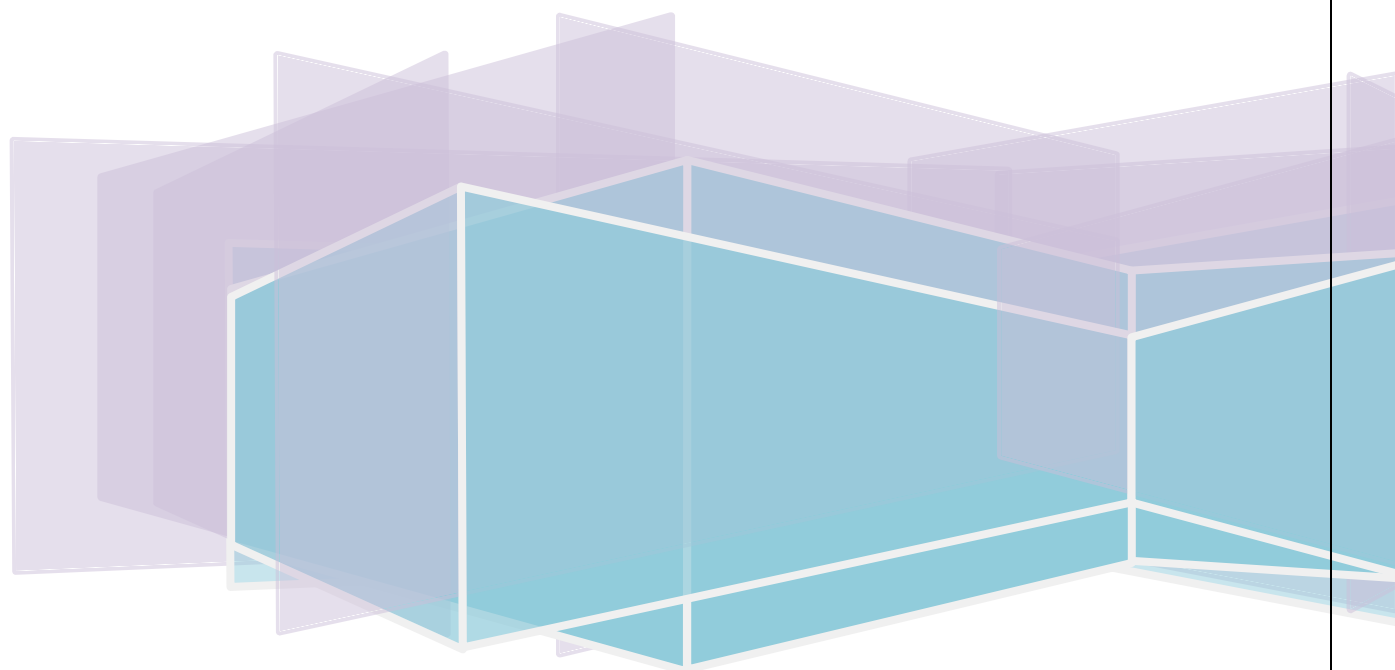
Chapitre III :

Le passage de l'espace industriel au parc immobilier industriel :

Introduction

A. Implication du changement du régime économique sur le tissu industriel d'Annaba

B. Volume des transactions et les prix de vente de l'immobilier industriel



Chapitre 3 : Le passage de l'espace industriel au parc immobilier industriel :

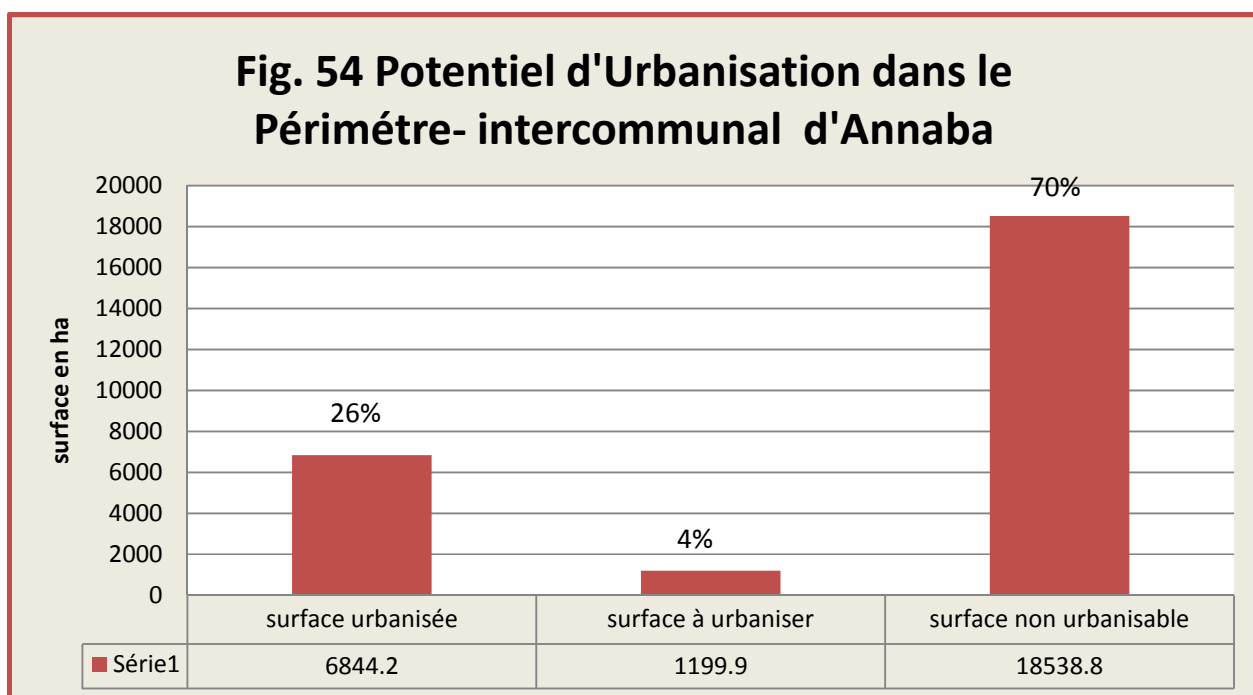
Introduction :

Le passage d'une économie dirigée à une économie du marché dont la règle principale est l'offre et la demande, est une situation qui a touché largement le tissu industriel d'Annaba. C'est la transition d'une étape où l'état est le seul propriétaire des terrains et bâtiments industriels, il manipulait tout l'appareil industriel. Après les années 90 une politique de privatisation et d'introduction de l'acteur privé a été mise en application suite à laquelle le tissu industriel obéissait à de nouvelles règles.

A. Implication du changement du régime économique sur le tissu industriel d'Annaba :

L'ensemble de périmètre d'étude de l'Intercommunal de ANNABA couvre une Superficie de **26.582,9 ha** .Cette Superficie est répartie comme suit :

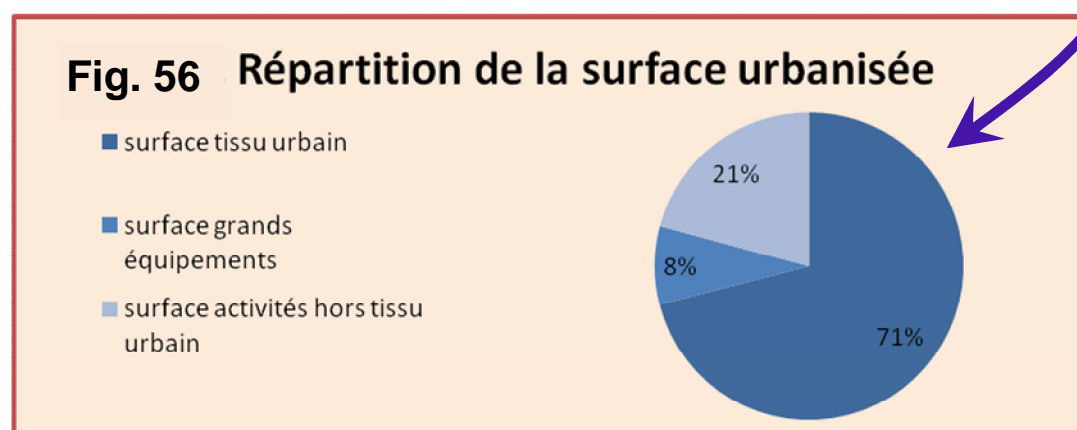
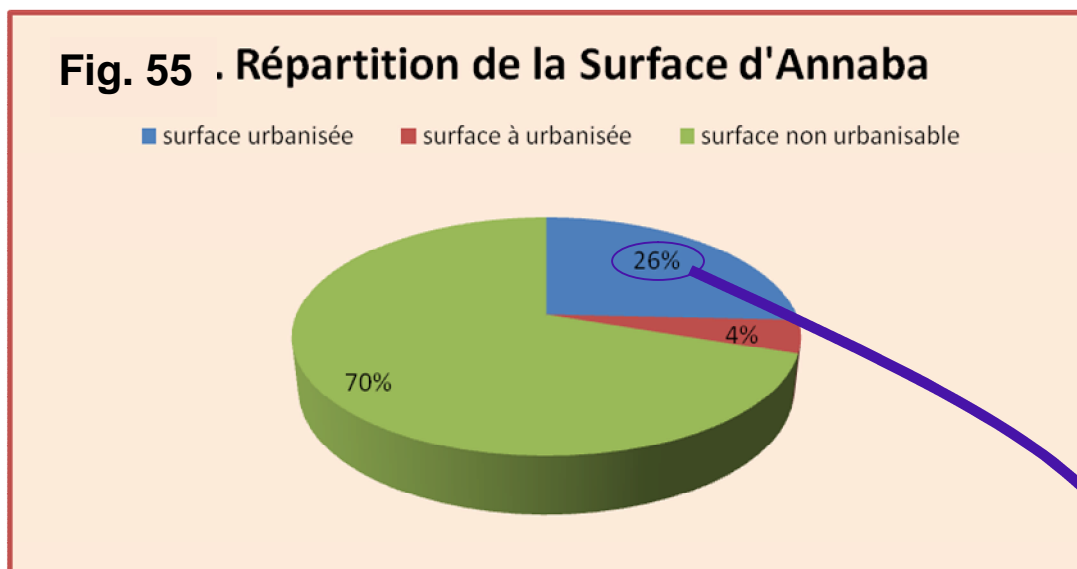
- Terrains Urbanisés : 6844,2 ha soit 25,8 %
- Terrains à urbaniser : 1.199,9 ha soit 4,5%
- Terrains non urbanisables : 18.538,8 ha soit 69,7 %.



D'après cette analyse on remarque que le potentiel d'urbanisation à travers le périmètre d'étude n'occupe qu'une superficie relativement très réduite (1.199,9 ha soit 4,5%) en raison de l'importance spatiale des terres agricoles et des forêts.

En effet ces potentiels d'urbanisation se trouvent en général à la limite des terres agricoles de la plaine et des montagnes forestières soit sur les piémonts et les collines dénudées (Annaba zone Nord, El Bouni ; Sidi Amar, Hadjar Eddiss et Oued Zied).

- La surface urbanisée est de 6844,2 ha soit 25,8 % dont les grands équipements 563,6 Ha et les Activités non intégrées au tissu urbain 1.425 Ha.



Devant ce manque de terrains urbanisables on sera contraint dans le futur à urbaniser les terres agricoles enclavées ou à faibles valeurs agro- pédologiques. Cette solution est pour le tissu urbain, concernant l'implantation de nouvelles zones industrielles il faut opter d'autres solutions.

Le contexte industriel d'Annaba est caractérisé par deux faits majeurs :

- La rareté du foncier industriel.
- La difficulté de l'investissement industriel privé local ou étranger.

Ces facteurs ont incité la création d'un **marché immobilier industriel**, donc au lieu de parler d'*un tissu industriel* on a affaire à *un parc immobilier industriel*. Ce passage apparaît déjà à travers le réaménagement du foncier industriel.

- Dans ce cadre l'**ANIREF**(agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière) qui est chargée de gérer par convention pour le compte de l'Etat ou de tous autres propriétaires des actifs immobiliers et fonciers destinés à l'Investissement industriel ainsi que l'intermédiation immobilières et foncières. Elle comme tache ainsi d'Assurer pour le compte de l'Etat la régulation du foncier à travers la création d'un observatoire du foncier économique dont l'objectif est :
 - d'informer les pouvoirs publics sur l'offre et la demande foncière et immobilière ainsi que sur les tendances lourdes du marché foncier et de ses perspectives,
 - d'élaborer des notes de conjoncture ainsi qu'une mercuriale des prix du foncier qui peut constituer une référence pour la mise à prix à l'occasion des enchères publiques,

L'antenne de l'agence à Annaba a inventé un nombre de terrains et de bâtiments industriels qui étaient la propriété des entreprises nationale dissoute. Cet immobilier industriel est exposé aux investisseurs. .

- Un autre promoteur de l'immobilier industriel c'est l'agence foncière par la création de petites zones d'activités commerciales (le cas de la ZAC Seybouse, ZAC El Gantra, ZAC DeradjiRedjem, Zone d'activité et de services el ALLALICK).
- Le PDAU intercommunal 2005 d'Annaba et dans le cadre de la nouvelle stratégie industrielle propose l'implantation de plusieurs parcs d'activités à thème ou des technopoles (carte).
- L'acteur privé contribue à cette promotion de l'immobilier industriel sur une échelle plus petite (réaffectation d'un hangar, réalisation de nouveaux bâtiments industriel sur des lots de terrain après morcellement des propriétés des entreprises nationales dissoutes, etc.).

B. Volume des transactions et les prix de vente de l'immobilier industriel :

Avec l'enrichissement de la base par l'observation des transactions futures de l'agence ANIREF , il sera possible d'établir une mercuriale pour toutes les Wilayas.

L'indice des prix est de type Laspeyres-prix⁴⁸. Il présente l'avantage de lisser à la fois, les effets de volume de transactions et les prix des terrains dans une période définit :

1. Le prix moyen national est établi à partir des moyennes pondérées des prix élémentaires correspondant aux différentes (Wilaya) du marché du foncier ;
2. Le prix moyen élémentaire correspond au prix moyen par lot vendu ;
3. Le prix minimum est le premier niveau de prix obtenu après élimination du quart des transactions qui correspondent aux prix les plus bas ;
4. Le prix maximum est le dernier niveau de prix obtenu après élimination de 5% des transactions qui correspondent aux prix les plus élevés.

Niveau National	En DA/m ²			Indice National 08/09
	Prix moyen	Minimum	Maximum	
		4 138	936	13 376

Source ANIREF juin 2009

Niveau Wilaya	Prix moyen	Minimum	Maximum	Indice Wilaya 08/09
Ain Témouchent	1 622	900	3 831	82
Alger	7 425	682	35 000	33
Annaba	4 105	413	12 499	579
Bejaia	5 527	2 000	12 500	44
Bordj Bou Arreridj	4 148	1 623	11 198	129
Bouira	2 494	1 500	4 148	98
Boumerdes	3 386	1 329	8 000	286
Constantine	7 319	890	21 039	67
Djelfa	1 843	1 347	2 964	226
M'Sila	4 422	3 084	7 303	513
Mascara	2 740	2 000	5 000	180
Mila	3 797	1 043	29 250	326
Oran	4 729	1 700	12 016	102

Source ANIREF 2009

⁴⁸ Les indices des prix de Laspeyres-Pasche sont des indices permettant de synthétiser en un indice unique un certain nombre d'indices. Ils représentent le montant nécessaire.

- L'indice des prix est de Laspeyres-prix d'Annaba (576) est le plus élevé par rapport à celui des autres métropoles algériennes Alger(33) , Constantine(66), Oran(102) ce qui signifie que le volume des transaction en matière d'immobilier industriel est le importante avec in prise moyen de (4105 DA/m²) qui très proche du pris moyen national (4138 DA/m²) .cela signifie que Annaba possède une disponibilités foncière avec un bon pris de l'immobilier industriel chose qui a encouragée les transactions immobilières . par comparaison à la ville de Constantine très similaire à la ville d'Annaba (ville industrielle), elle présente un indice de pris de Laspeyres-prix faible (66) résultat de la rareté de l'immobilier industriel donc un pris très élevé (7319 DA /m²) et des transactions moindres.

Donc les indices motionnés ci dessus démontre une dynamique importante de l'immobilier industriel à Annaba qui renforce l'évolution d'un marché de l'immobilier industriel.

Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière.

Chapitre VI :

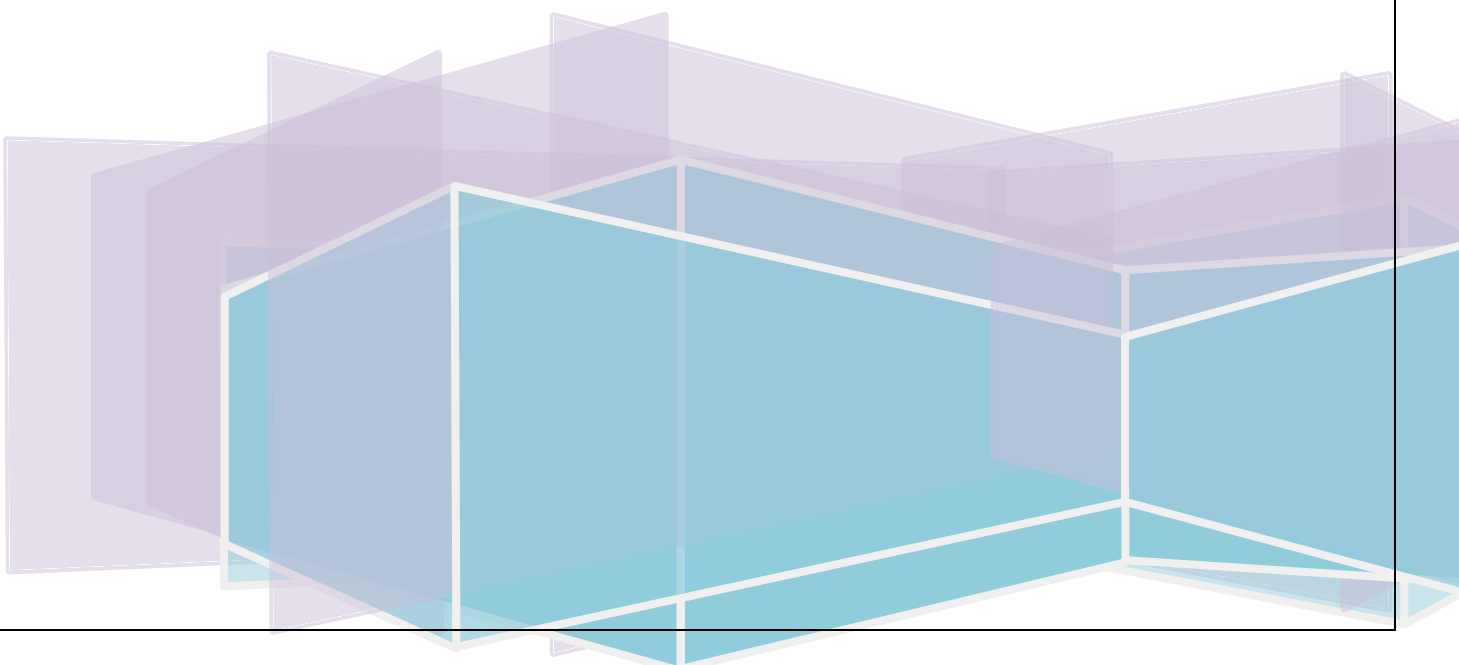
Dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba à travers l'étude des cas :

- ZAC MIN.
- Zone industrielle EL ALLALICK.

Choix des deux tissus industriels

Section I : La dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba le cas de la ZAC MIN :

Section II : La dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba le cas de la zone d'EL ALLALICK



Introduction :

La Dynamique foncière et immobilière de la ville d'Annaba et face à une demande en matière d'investissement industriel et après une analyse de l'espace industriel dans ses composants, une étude plus approfondie sur une échelle plus petite s'avère nécessaire. On a choisis pour cela deux tissus industriels comme échantion dont les critères de choix vont être expliqués prochainement.

Pour la méthode utilisée dans cette analyse On s'est basé sur la collecte des données du cadre physique du parc immobilier industriel (documents administratifs, différents plans...) et son étude sur terrain.

La méthodologie de travail repose essentiellement sur deux moyens : l'exploitation des fichiers de la DUCH est spécialement :

- Les cahiers des charges des zones industrielles et des zones d'activités commerciales. (pièces écrites et plans réglementaires)
- Les permis de morcellement à l'intérieur des ZAC ainsi que ceux des lots des grandes entreprises nationales dissoutes.
- Les dossiers de permis de construire dans les dites zones.

La consultation de ces documents nous a permis d'établir une base de données utilisée dans l'analyse des deux cas de figures (réf : Annexe).

Dans le détail, ce fichier comprend les renseignements suivants :

- Identificateur de la commune où le permis a été déposé ;
- L'année de ce dépôt et le numéro du permis ;
- Le nom et l'adresse du maître d'ouvrage ;
- La catégorie du constructeur : autre personne morale, collectivité locale, État administration, particulier, société économique (SARL ou bien EURL)
- Le lieu des travaux, c'est-à-dire l'adresse si celle-ci diffère de l'adresse postale ;
- La date de l'obtention du permis ;
- La nature des travaux : construction neuve, extension, changement de destination, niveau supérieur ;
- La surface du terrain en m² ;
- La date de la Déclaration d'Achèvement de Chantier (ou bien généralement le certificat de conformité) ;
- La surface de plancher de l'immobilier en m² hors œuvre nette.

Ce fichier recense de manière quasi-exhaustive les locaux à usage industriel, car il porte à la fois sur les nouveaux permis et ceux modificatifs. Cette source apparaît la plus pertinente pour l'approche de la dynamique de l'immobilier industriel, en permettant de saisir l'extension annuelle des surfaces construites. Cependant on peut émettre quelques critiques.

-Quelques critiques :

Le nom du pétitionnaire indiqué sur le permis, est celui du maître d'ouvrage, donc du bénéficiaire de l'autorisation de construire. On ignore s'il va occuper les locaux, donc s'il construit pour son propre compte, ou s'il construit pour autrui, dans le cas d'une location (le cas des grands dépôts). La part des locaux restés vacants n'apparaît pas non plus.

Un inconvénient majeur réside dans le fait que plusieurs permis sont parfois accordés à la même adresse, dans le cas d'extension de bâtiments existants ou de construction d'un étage supplémentaire. Or, deux permis au même endroit se résumeront sur les cartes par un point unique. D'où un risque de "sous-estimation visuelle" de la dynamique qu'il faudra corriger en raisonnant aussi en termes de surface de plancher construite.

Globalement cette source des permis de construire est fiable dans son recensement. Elle est le meilleur reflet de l'offre nouvelle en matière d'immobilier industriel

Choix des deux tissus industriels :

Il est impossible d'analyser tout le parc immobilier industriel d'ANNABA. Le choix est difficile car le tissu industriel présente apparemment les mêmes caractères morphologiques. Alors pourquoi avoir retenu ces deux tissus industriels qui sont la zone d'activité commerciale (MIN) et la zone industrielle EL ALLALICK ?

Ces deux tissus industriels ont comme point commun leur territoire d'implantation qui est la commune d'EL BOUNI, c'est la commune où l'accès à la documentation et le terrain est facilité par le fait de travailler au sein de la subdivision de l'urbanisme et de la construction de la daïra d'EL BOUNI. La zone EL ALLALICK occupe un emplacement stratégique elle est située à l'entrée de la ville d'ANNABA tandis que la zone MIN⁴⁹ est loin de la ville dans un milieu rural. Sa vocation de départ de celle-ci était l'industrie agroalimentaire, les activités industrielles ont commencé à s'implanter dès 1995. Donc comme remarque de départ, la ZAC MIN possède un cadre réglementaire bien défini et un parc immobilier industriel plus ou moins récent.

En revanche la zone EL ALLALICK est un groupement d'unités industrielles à caractère étatique au départ, de différentes spécialités qui se sont constituées par un effet d'agglomération tout le long de la route nationale RN 16 d'où vient son caractère linéaire. Elle ne dispose pas de cahier de charges et elle continue d'accueillir des investissements industriels vue sa situation importante d'entrée de la ville d'ANNABA. Son parc immobilier varie du patrimoine de l'avant l'indépendance (FERROVIAL) jusqu'aux unités industrielles privées les plus récentes.

Les propositions du PDAU intercommunal (Annaba- El Bouni- El Hadjar- Sidi Amar) approuvé en 2004 et révisé en 2006, prévoient des pôles économiques spécialisés sur le territoire des quarts communes ; dont un **pôle tertiaire Agro-alimentaire** dans la ZAC MIN destiné à concentrer les activités de commerce de gros de produit agro-alimentaire avec également des unités de production dans la même filière. La zone de l'**ALLALICK** recevra un **pôle technologique**, ce pôle connaît une amorce avec l'usine de production ou de montage des ordinateurs portables est destiné à regrouper de petites unités de production ou de montage de composants électroniques.

Ce dernier paramètre commun entre les deux zones d'étude renforce notre objectif d'étudier les mutations qui affectent l'espace industriel dans le passage de l'économie de marché et l'application

⁴⁹ La ZAC MIN est créée selon la décision de la wilaya sous le n° 370/90 du 09/160/1990 possédant un cahier de charges approuvé le 05/03/1995.

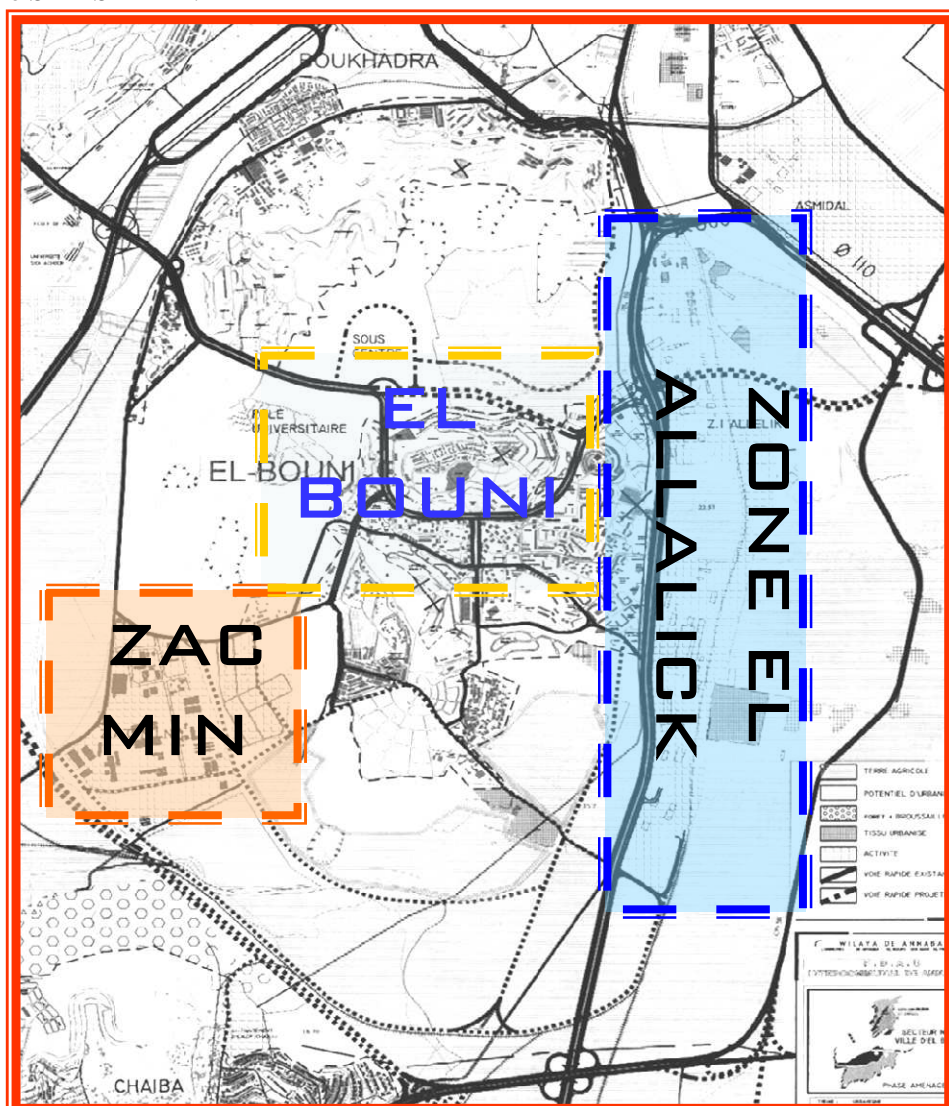
d'une nouvelle politique industrielle, de rechercher le sens de son évolution, et cela à travers deux tissus industriels différents.

Localisation des deux tissus industriels.

EL-BOUNI : Située à 7 kms du chef lieu de wilaya Annaba à laquelle on accède par la R.N 16 qui mène vers El-Hadjar, Souk-Ahras et Guelma. Cette commune qui s'inscrivait auparavant dans le territoire de HYPONE LA ROYALE⁵⁰, elle est devenue un chef lieu de Daïra depuis le dernier découpage a pris un essor considérable depuis le début des années 90 avec l'émergence de magasins, de grandes surfaces commerciales et même un tissu industriel très important :

- Le complexe phosphatier (ASMIDAL).
- Zone d'activité commerciale MIN.
- Zone d'activité commerciale EL BOUNI.
- Zone d'activité commerciale SIDI SALEM.
- La zone EL ALLALICK.

Fig.57
Commune
d'EL BOUNI
sise des deux
cas d'étude
ZAC MIN et
la zone EL
ALLALICK



⁵⁰Hypone la royale : la désignation du projet du plan de Constantine à Bône.

Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière.

Chapitre VI :

**Dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba
à travers l'étude des cas :**

Section I :

**La dynamique foncière et immobilière industrielle
d'Annaba le cas de la ZAC MIN**

1. Consistance foncière et immobilière
2. La construction du tissu industriel de la ZAC MIN Potentiel foncier et immobilier
3. La dynamique foncière et immobilière de la ZAC MIN entre (offres et demandes)

Conclusion



1. Consistance foncière et immobilière :

1.1. Configuration morphologique de la ZAC MIN :

Situation :

La ZAC MIN occupe un emplacement stratégique a proximité d'un réseau routier important (la RN 16 et la RN 44) à une distance de 2.5 km de la commune d'EL BOUNI et de 7 km de la ville de ANNABA toute en bénéfissiant de la proximité du chemin de fer.

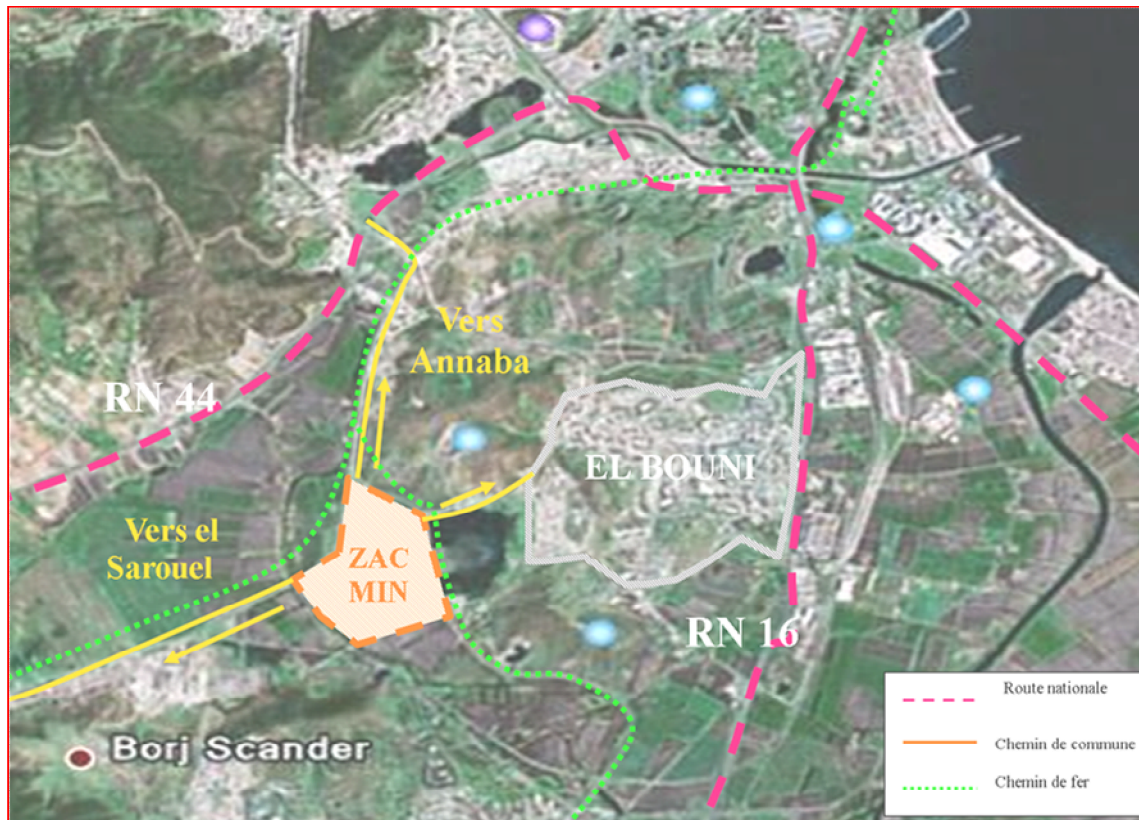


Fig. 58 ZAC MIN dans son environnement immédiat – situation-accessibilité-

Configuration morphologique de la ZAC MIN : Quelle forme ?

Afin de connaître l'origine de la morphologie de la ZAC MIN on a analysé son environnement immédiat ; les éléments qui ont conditionné sa forme son :

- Les deux lignes du chemin de fer.
- L'alignement de l'OUED MEBODJA.
- La limite de la propriété foncière selon le cadastre.
- Organisation autour du marché d'intérêt national MIN.

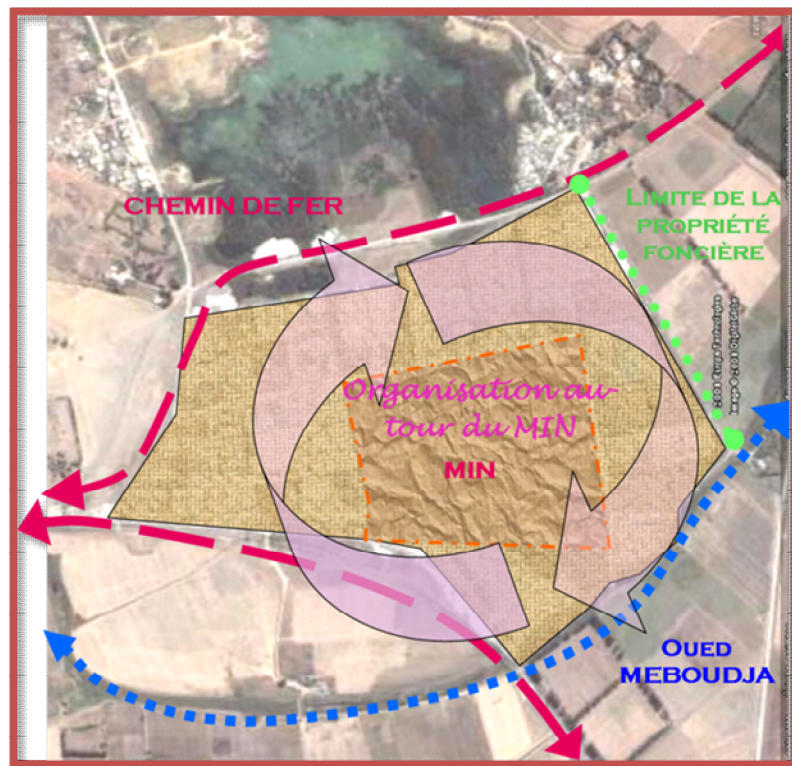
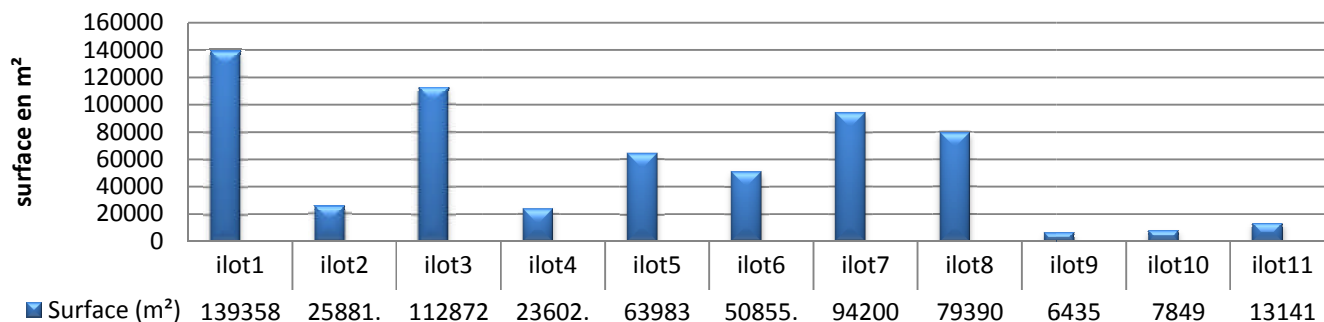


Fig. 59 les éléments de définition de la forme de la ZAC MIN

Morphologie :

La morphologie du tissu industriel de la ZAC MIN est irrégulière, composée de 11 ilot⁵¹s et de 82 lots (64+ 18 lots de l'ex MIN).fig.

Fig. 61 Surfaces des ilots ZAC MIN



Parcellaire :

Le découpage en lot industriel de la ZAC MIN :

« Le parcellaire conserve la mémoire des états antérieurs, la marque de l'utilisation ancienne du sol. Ceci peut s'observer soit dans l'étendu du tissu, soit par certain contours seuls.⁵² »

Dans le cadre de notre étude de la zone et après la consultation des différents documents existants ainsi que les responsables des services concernés on n'a pas pu trouver l'origine ou bien la logique du découpage parcellaire de la ZAC MIN.

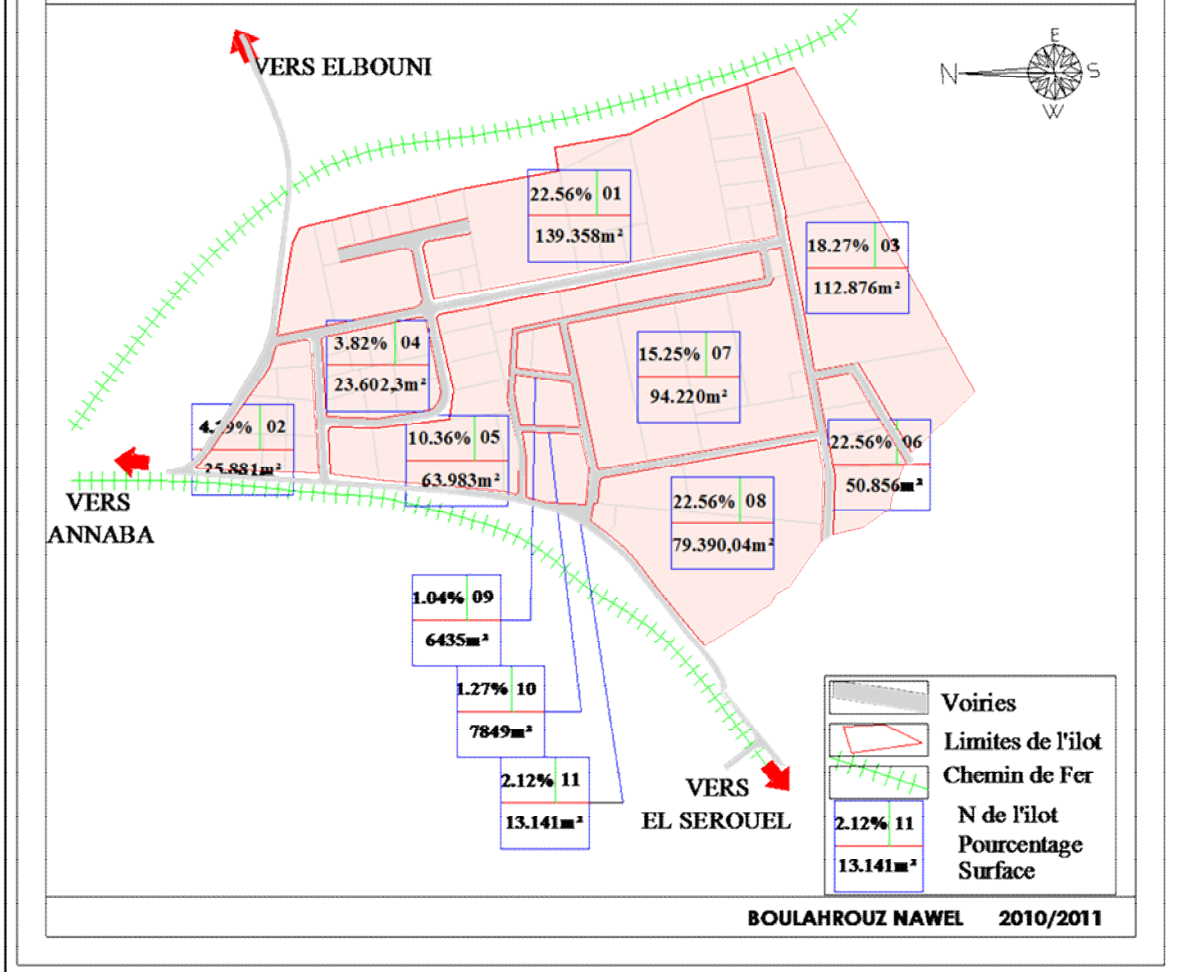
Mais à travers des informations et des indices on a essayé d'établir un scénario le plus logique du découpage qui va être conceptualisé dans le schéma suivant :

Nb : une partie des entreprises mentionnées ont été réalisées pour d'autre c'est juste la désignation d'un emplacement sans être forcément réalisées.

⁵¹ L'ilot : « c'est la petite unité de l'espace urbain entièrement délimité par les voies » Dictionnaire de l'urbanisme.

⁵² Analyse urbaine PHILIPPE PANERAI et autre

**Fig.62 Zone d'activité commerciale MIN :
Surfaces des Ilots**



- Le marché : lieu d'exposition des marchandises
- ENAFEC : l'imprimerie centrale (étatique)
- SNVI : société nationale des véhicules industriels.
- ENAPAL : entreprise nationale de torréfaction du café.
- ENADITETEX : entreprise

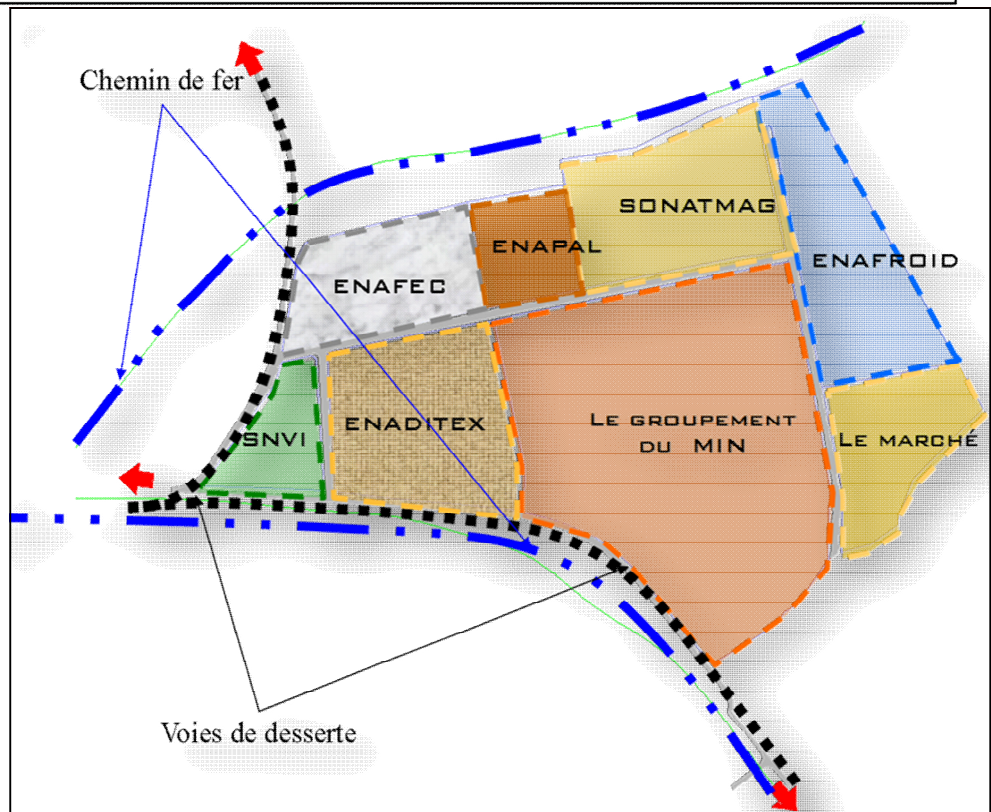


Fig. 63 Emplacement approximatif des unités industrielles nationales ainsi que leurs limites foncières.ZAC MIN

nationale de fabrication du textile.

- SONATMAG : société nationale du transport (dépôt et transport)
- ENAFROID : entreprise nationale des chambres froides.

Le but de ce schéma est de montrer l'emplacement approximatif des unités industrielles nationales ainsi que leurs limites foncières.

1. En 1995 la zone d'activités commerciales MIN a eu un plan de lotissement et un cahier des charges.
2. Des différentes opérations de morcellements ont été effectuées dans la zone dans le cadre de la privatisation des entreprises nationales.

« La parcelle est une portion de l'espace, une unité de propriété donc c'est une unité cadastrale à caractère fiscal. »⁵³

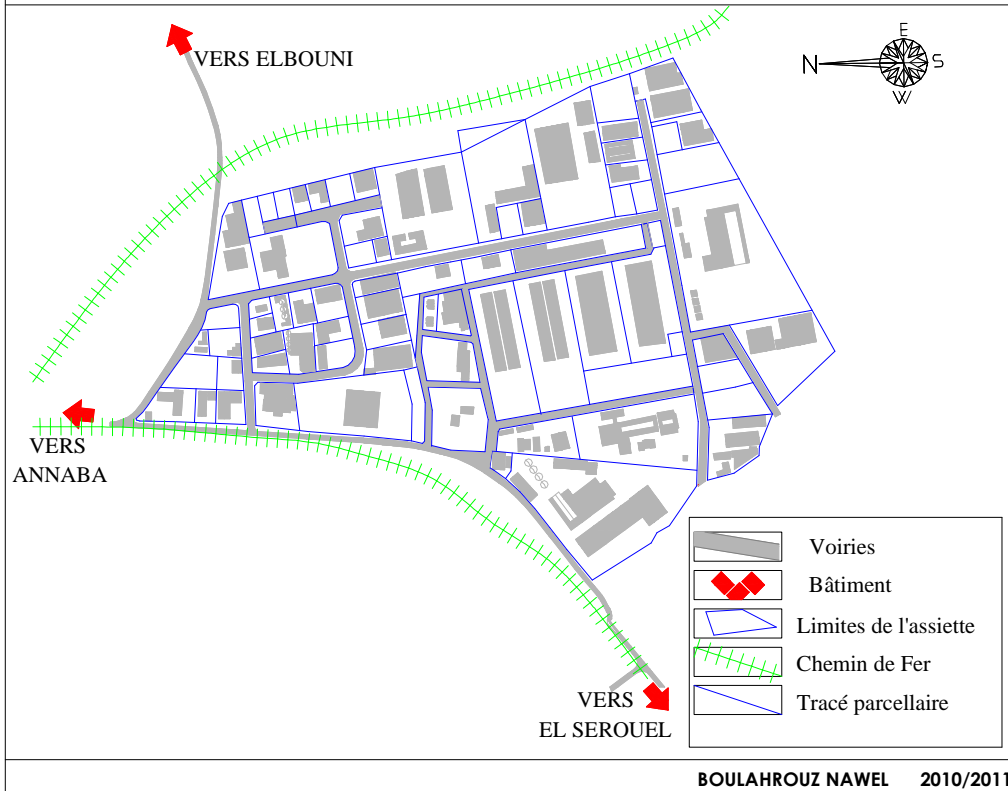
Vu le caractère industriel de notre aire d'étude la parcelle ici correspond au lot industriel.

La forme géométrique des lots industriels :

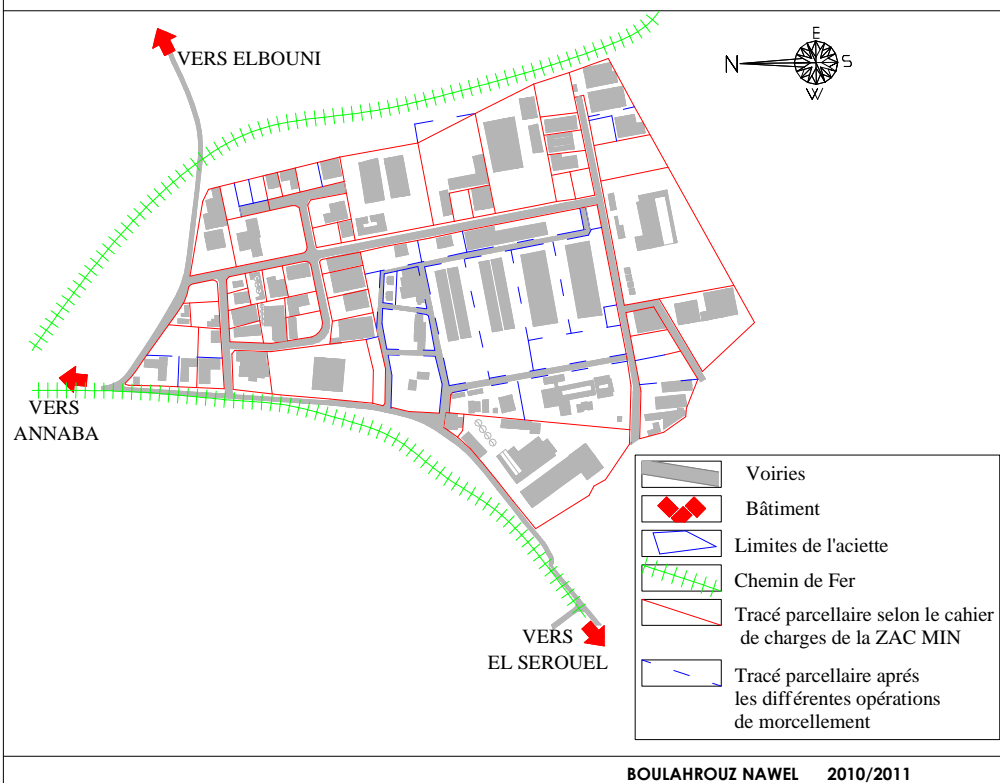
La forme régulière est dominante à l'exception de quelques cas dus à la limite de propriété foncière ou aux opérations de morcellement intra-lot.

⁵³ Dictionnaire de l'urbanisme.

**Fig. 64 Zone d'Activité Commerciale MIN : Découpage
Parcelaire (En Lots Industriels)**



**Fig.65 Zone d'Activité Commerciale MIN : Mutation Du
Découpage Parcelaire**



La taille des lots industriels :

Dans la ZAC MIN existe trois types de lots :

- Lots industriels de taille très grande cette classe est occupée généralement par les entreprises nationales d'activité qui nécessite un espace assez grand (+15.000,00 m²).
- Lots industriels de taille moyenne (de 5.000,00m² jusqu'à 15.000,00 m²)
- Lots industriels de taille moyenne est petite qui présentent la majorité des lots dans la ZAC occupé par des entreprises privés. Ces lots sont projetés dès le départ selon le plan de lotissement d'autre sont le résultat du morcellement des entreprises nationales dissoutes (de 1.000,00m² jusqu'à 5.000,00m² m²) ; un processus qui sera développé dans ce qui suit.

Fig.66 Classification des lots industriels par taille (ZAC MIN)

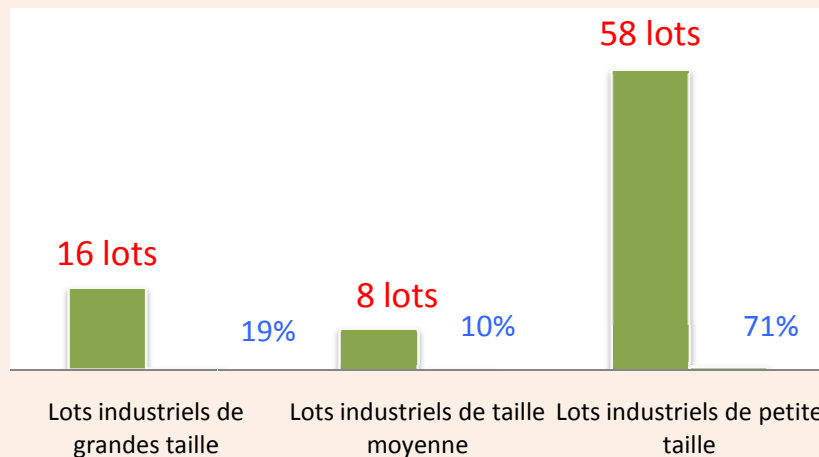
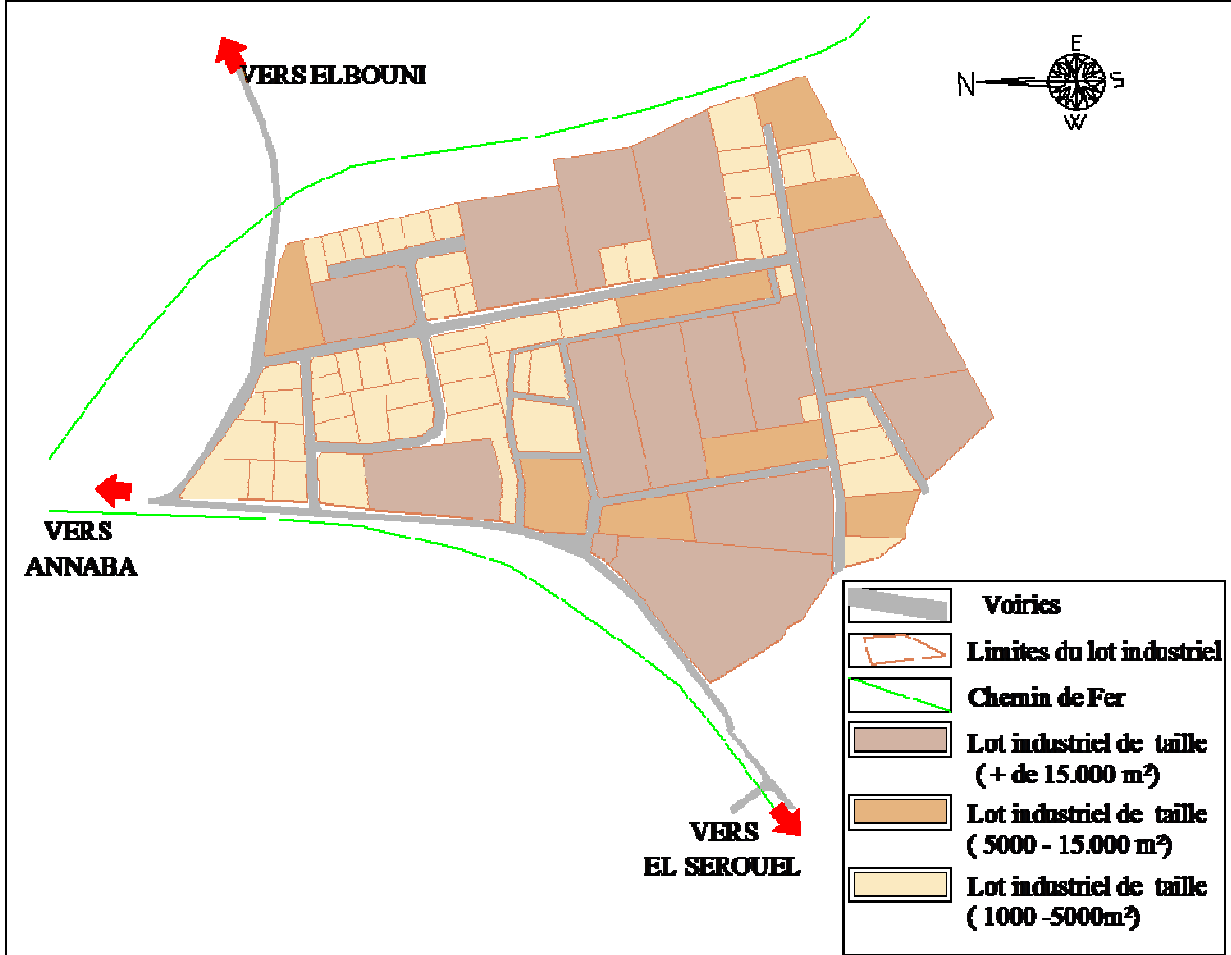


Fig. Zone d'activité commerciale MIN : Classification des Lots Industriels Selon la Taille



BOULAHROUZ NAWEL 2010/2011

1.2 Configuration architecturale et paysagère de la ZAC MIN :

L'article 22 du cahier des charges de la ZAC MIN (**Aspect extérieur**) mentionne à propos de l'aspect extérieur des constructions ce qui suit « *les bâtiments et aspects doivent participer d'une même composition architecturale par leur volume et leur traitement. Aussi, le lotisseur pourra exiger que les toitures en forme de pente soient dissimulées par un bandeau horizontal.*

Les terrains quelque soit leurs destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouve pas altéré ».

Avant d'entamer l'étude de la composition architecturale du site industriel

On observe quatre types de constructions industrielles :

- Hangar métallique isolé en pente.
- Hangar avec une structure mixte et une toiture métallique plate.
- Des hangars de forme spécifique relative à une activité industrielle précise.
- Les bâtiments industriels souvent administratif ou bien pour gestion.



Photo.16 type de Hangar métallique isolé en pente



Photo. 17 Hangar avec une structure mixte et une toiture métallique plate



Photo.18 Des hangars de forme spécifique relative à une activité industrielle précise



Photo.19 bâtiments industriels souvent administratif ou bien pour gestion

Le critère du respect d'une composition architecturale homogène en matière de volume des constructions et leurs traitements est difficile à appliquer par toutes les unités industrielles vu la spécificité du bâtiment industriel ; sa conception obéit à d'autres exigences relatives à la nature de l'activité industrielle à accueillir. D'un autre côté le caractère d'homogénéité et d'uniformité se reflètent facilement dans une zone industrielle puisque le type de bâtiment le plus répandu se sont les hagdars de taille grande ou moyenne avec un modèle presque unique.

De ce fait cette partie de l'article 22 correspond à un lotissement d'habitation plus qu'un tissu dans une zone industrielle.



Photo 20.21 Une composition de volume différente selon le type d'activité industrielle (1- unité d'assemblage des électroménagers - 2-semoulerie LYANA)



Photo 22 L'homogénéité et l'unité de la composition est un caractère de la ZAC MIN

Traitement des façades :

« Lorsque les matériaux de remplissage tels que briques creuses, parpaings ; etc.... sont utilisés en parement extérieur, ils doivent être recouverts d'enduit et peints en tenant compte de la coloration des façades voisines. Les bétons utilisés en façades extérieurs peuvent rester brutes de décoffrage spécialement étudié à cet effet et à condition que l'aspect du matériau présente une

*bonne homogénéité obtenu par une parfaite mise en œuvre du béton. Les façades visibles à partir des voies publiques doivent être illuminées la nuit, par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies ».*⁵⁴

La réalité sur site démontre que plusieurs investisseurs ne respectent pas ces obligations urbanistiques ; la plus part du temps l'exercice de l'activité industrielle commence avant l'achèvement des travaux de construction.

Selon les services de la wilaya (la DUCH⁵⁵), le certificat de conformité n'est délivré que si l'ouvrage est totalement achevé. Dans le cas contraire l'investisseur recevra un PV d'infraction dont la justice aura à terminer la procédure.

Photo.23 L'aspect du chantier est très fréquent dans la ZAC MIN. Il concerne les nouvelles unités industrielles privées. Cet aspect peut être un indicateur de la dynamique immobilière



Publicité : « *A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, aucune publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures n'est autorisé*

*Les enseignes lumineuses ou non, portant indication de la raison sociale pourront être installées sur le bandeau supérieur du bâtiment soit une bande de 1.2 m de largeur sur 3.5m au dessus du sol. Le support de l'enseigne publicitaire ne doit pas dépasser 1.2m de haut. La pose du support publicitaire est soumise aux dispositions réglementaires en vigueur. Avant tout début d'exécution, l'industriel devra soumettre son projet à l'agrément de l'autorité compétente*⁵⁶ ».

La publicité et l'aspect signalétique sont complètement négligés dans la ZAC MIN. Les unités industrielles qui font l'exception ; leurs publicité ne prend en aucune manière les mesures prévues par le cahier des charges. La ZAC MIN se montre comme un labyrinthe le jour comme la nuit (l'inexistence des signes d'indication même la numérotation des lots industriels est absente.)

⁵⁴ Réf : sous article n°22.1 du cahier de charges ZAC MIN

⁵⁵ Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya d'Annaba.

⁵⁶ Réf : sous article n°22.2 du cahier de charges ZAC MIN



Photo 24 ,25 L'indication de la raison sociale des entreprises non seulement elle est rare mais dans le cas où elle existe elle est non réglementaire.



Photo 26, 27 L'indication de la raison sociale des entreprises non seulement elle est rare mais dans le cas où elle existe elle est non réglementaire.

Article 23 (stationnement libres et plantation, aires de stockage) :

23.1 : « stationnement des véhicules : le stationnement sur la voie de desserte, en dehors des parkings réalisés par le lotisseur est strictement interdit. Toute installation ayant des conséquences d'obliger à effectuer des opérations de chargements ou de déchargement sur les voies ouvertes à la circulation publique est interdite.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot, des aires de stationnement, des manœuvres, et des opérations de manutention en fonction du nombre de visiteurs, du personnel et de l'exploitation de leur activité». réf : article n°23 du cahier de charges

ZAC MIN



Photo 28 ,29 de grandes aires de stationnement héritées des entreprises nationales dissoutes ne sont pas exploitées et vu leurs grandes surfaces elles sont l'objet d'opération de morcellement pour leurs réutilisation.



Photo 30 Les voies de déserte sont utilisées anarchiquement ce qui encombre la fluidité de la circulation à l'intérieur de la ZAC MIN

Concernant les clôtures le cahier des charges de la ZAC indique l'obligation de leurs réalisations par les acquéreurs des lots industriels dans l'article 20 mais sans aucun détail technique (démontions, constitution, matériaux utilisés).

Les clôtures réalisées dans la ZAC MIN sont souvent de démontions exagérées pour des raisons de sécurité où la partie plaine dépasse 3m de hauteur, ce qui créé un aspect d'enclos à l'intérieur de la zone. On enregistre notamment l'absence des équipements d'accompagnement (restauration, station de services, ...etc.)



Photo 31 Aspect d'enclos résultat de par la reproduction des grandes clôtures



Photo 32 Les voies de déserte sont utilisées anarchiquement ce qui encombre la fluidité de la circulation à l'intérieur de la ZAC MIN

Photo 33 Les déchets produits par le marché d'intérêt « le MIN » occupent de grandes surfaces.



La qualité architecturale et paysagère de la ZAC MIN est très médiocre.

Conclusion

La qualité d'une zone d'activités ou d'une zone industrielle repose sur la prise en compte de trois grands principes. Tout d'abord, la conception architecturale doit répondre à des règles précises afin de garantir une unité esthétique et fonctionnelle de la zone d'activités. Dans le cas de la zone d'activité commerciale **MIN** le critère d'une haute qualité architecturale et esthétique est loin d'être recherché est cela est peut être du à :

- Manque de font : car la majorité des investissements sont de petits et des moyens investissements où la qualité architecturale des constructions industriels est le dernier souci.
- Aucun règlement n'oblige les investisseurs à s'intéresser à la qualité architecturale et paysagère de la zone, pour les services d'urbanisme le seul critère qui doit être respecté s'est le respect des servitudes et des plans approuvés.
- Un autre paramètre c'est la culture architecturale et paysagère qui n'est pas encore pratiquée dans nos zones industrielles malgré l'apparition de quelques germes de par et d'autre.



Un nouveau souci pour une qualité architecturale ZAC MIN unité de production des électroménagers RAYLAN

Deuxième principe, le traitement des espaces publics joue un rôle considérable dans l'image de la zone ; ainsi, la voirie doit être la plus fonctionnelle possible. Quant à la signalétique, elle constitue un élément fort de l'aménagement de la zone qui permet de fluidifier les mouvements et contribue à l'image du site. Le stationnement devra être particulièrement réfléchi et adapté aux besoins des

entreprises. De même, mobilier urbain et réseaux divers devront être particulièrement bien localisés. La qualité des espaces publics dans la **ZAC MIN** est totalement absente, ces espaces publics se résument dans les voies de desserte qui sont mal entretenus

Troisième principe, les services aux entreprises jouent un rôle primordial par la réponse qu'ils apportent aux attentes des entreprises et la fonction sociale qu'ils remplissent, en offrant des lieux de rencontre et d'échanges. On citera par exemple : le traitement et l'élimination des déchets d'activité, les services à fonction sociale : restauration, loisir, entretien d'espaces verts, garde d'enfants, transport en commun, les espaces d'accueil mis à disposition des entreprises (maison d'entreprises, pépinières, atelier relais...), la sécurité des personnes, des biens et des installations. Les services deviennent de plus en plus un critère majeur de différenciation des zones d'activités dans un contexte où beaucoup d'entre elles se ressemblent et se banalisent.

Le critère des espaces réservés aux services aux entreprises n'est pas pris en compte dans le plan d'aménagement de la **ZAC MIN** et même après le dégagement de quelque réserves foncières après la dissolution des entreprises nationales, le premier souci été de créer des nouveaux lots industriels et non de d'amélioré l'image de marque de la ZAC par permettre l'implantation des services aux entreprises

La gestion environnementale touche aussi bien la réduction des nuisances et les risques de pollutions, la recherche de solutions optimisées au niveau de la zone en matière de consommation d'énergie, d'eau, etc. que l'amélioration du cadre de vie etc.

Dans la pratique, la mise en œuvre de la gestion environnementale sur une zone d'activités comporte trois phases :

- la sensibilisation et la mobilisation des différents acteurs
- une concertation élargie des publics concernés
- la création de services environnementaux collectifs

Des outils méthodologiques existent afin d'accompagner cette gestion environnementale comme " la charte de qualité environnementale " qui, issue d'une concertation et d'une réflexion locales, définit les objectifs environnementaux à atteindre en précisant quelles peuvent être les actions des différents partenaires.

Autre outil, la norme ISO 14002⁵⁷. Elle se définit comme " un outil de gestion et de management environnemental qui permet à une organisation de tout type et taille de prendre en compte les contraintes liées à l'environnement, en maîtrisant l'impact de ses activités (produits ou services) sur celui-ci ". Ainsi, cette norme est très complète car elle prend en compte les aspects environnementaux mais aussi, les pratiques, l'organisation, les procédures et procédés mis en place pour obtenir ces résultats.

L'application d'une économie de marché dans le domaine de l'immobilier industriels implique que le produit immobilier doit être produit d'une manière plus sophistiqué pour pouvoir le commercialisé.

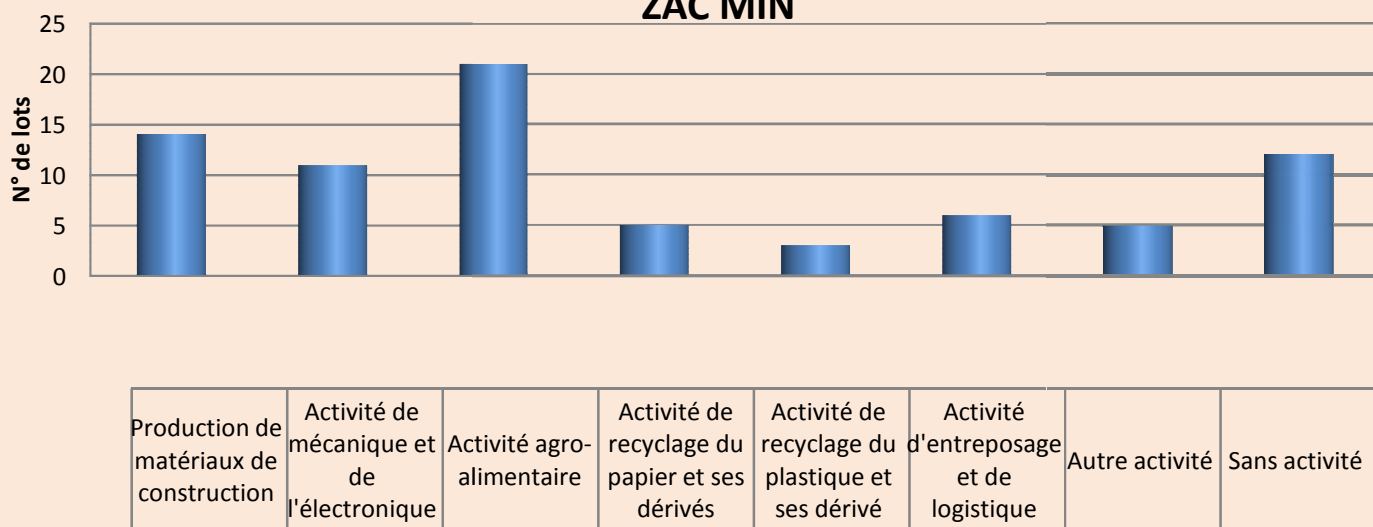
⁵⁷ www.projet de territoire.com -créé en 2003-

1.3. Inventaire des types des activités industrielles :

Cette partie se concrétise par un brassage de différentes entreprises qui exercent l'activité industrielles dans la ZAC MIN en prenant en considération l'aspect fonctionnel.

La zone d'activité commerciale du MIN avait comme vocation de départ les activités industrielles agro-alimentaires, vu son emplacement près du marché d'intérêt national. L'étude de l'ensemble des activités existantes sur le terrain montre une autre réalité.

Fig.68 inventaire des types des activités industrielles dans la ZAC MIN

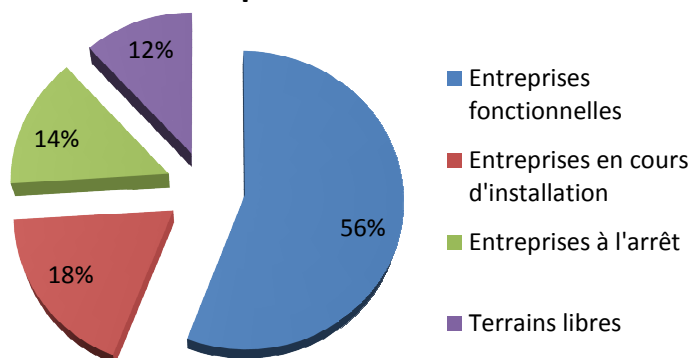


L'agro-alimentaire est l'activité dominante, elle présente 23% de l'ensemble des entreprises actives. D'autres avec un pourcentage important (la production des matériaux de construction (18%) et la mécanique et l'électronique (14%).

Etat de fonctionnement des entreprises

La zone est considérée active car 56% des unités industrielles sont fonctionnelles et 18% sont en cours d'installation ; elle présente un potentiel d'investissement par 14% d'entreprises en liquidation.

Fig.69 Etat de fonctionnement des entreprises ZAC MIN



L'habitat :

Bien que la fonction de l'habitat est interdite dans la ZAC MIN à caractère industriel selon l'article **N°13** du cahier des charges de la ZAC : « *les lots affectés exclusivement à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal et d'entreposage ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liées* » ainsi que l'article **N°14** qui mentionne les occupations interdites qui sont :-*Les constructions à usage d'habitation.*

-Les constructions légères à caractère précaire (sauf celles utilisées pendant la période de chantier.)

Ce type d'usage existe dans la zone soit au niveau des unités industrielles ou bien hors les lots industriels.



Photo 34 habitat collectif en R+4 dans la ZAC



Photo. 35 habitat individuel au niveau d'une unité industrielle ZAC MIN.

Conclusion :

La zone d'activité commerciale du MIN avait comme vocation de départ les activités industrielles agro-alimentaires. La zone est considérée active car 56% des unités industrielles sont fonctionnelles et 18% sont en cours d'installation.

2. La construction du tissu industriel de la ZAC MIN Potentiel foncier et immobilier

2.1. La formation de la ZAC MIN :

- **La création de la ZAC MIN :**

La zone d'activités commerciales M.I.N a eu son nom en référence au marché d'intérêt national. Elle a été créée selon la décision de la wilaya sous n°370/90 du 09/06/1990, située au sud ouest de la commune d'EL BOUNI.

Elle a vu sa création en 1995 avec l'approbation de son cahier des charges⁵⁸, d'une forme compacte qui englobe l'ensemble des lots ainsi que le MIN . L'objectif de sa création est d'accueillir les industries agroalimentaires.

Comme c'est déjà mentionné, la zone d'activité commerciale MIN a été créée dans le cadre de la politique nationale appliquée dans les années 80-90 qui se manifeste par la création des ZAC selon des décisions de wilaya ou de commune.

Le marché d'intérêt national occupe un lot dans la ZAC MIN, ce dernier avait comme rôle d'assurer l'approvisionnement des produits agricoles et alimentaires.

Le MIN « le marché d'intérêt national » se définit comme : des services publics de gestion de marchés, dont l'accès est réservé aux producteurs et aux commerçants, qui contribuent à l'organisation et à la productivité des circuits de distribution des produits agricoles et alimentaires, à l'animation de la concurrence dans ces secteurs économiques et à la sécurité alimentaire des populations.

Les opérateurs présents sur un MIN sont des grossistes, des producteurs agricoles ou des importateurs. Les clients sont des détaillants sédentaires ou non, des restaurants privés ou collectifs, des comités d'entreprises et, de manière exceptionnelle, des centrales d'achat de la grande distribution.

⁵⁸Le cahier de charges date : 23/09/1995 publié dans la conservation immobilière date : 05/03/1996 V17N57.

- **L'aménagement foncier de la ZAC MIN :**

- 1. Evolution de la propriété foncière de la ZAC MIN :**

Selon l'acte de vente ⁵⁹ de l'assiette foncière de la ZAC MIN des domaines de l'état à l'URBAN
L'origine de la propriété foncière est illustrée dans le tableau suivant :

Tableau n° 4 : mutation de la propriété foncière de la ZAC MIN

Propriétaire	Référence juridique	Observation
Les héritiers CHERKHACI	Selon l'acte N° 27 V1078 du 13/07/1938	
Domaines de l'état	Selon la décision wilayale N3041 du 19/11/1973	Dans le cadre de la révolution agricole (le décret 71/73 du 30/11/1971 relatif à la loi de la révolution agricole)
URBAN Annaba	Selon l'acte N° 32V1798 du 24/02/1992	
Différent propriétaires	Après la création de la zone d'activités commerciales MIN	Les ventes des lots ont commencé en 1997

L'analyse de la mutation de la propriété foncière de la ZAC MIN reflète les différentes politiques vis-à-vis le foncier que l'Algérie à appliquer :

- l'économie dirigée : expropriation de l'état des terrains privé dans le cadre de la révolution agricole.
- l'économie de marché : ventes des terrains aux acteurs privés.

Donc ce tableau interprète la mobilisation du foncier dans la ZAC MIN il reflète une situation globale du foncier à Annaba et en Algérie.

⁵⁹ Acte N° 32V1798 du 24/02/1992

2 . L'aménagement foncier de la ZAC MIN :

Tableau n° 5 : Aménagement foncier de la ZAC MIN

Aménagement foncier de la ZAC MIN	
1^{ère} étape	La création de la ZAC MIN selon la décision de la wilaya n°370/90 du 09/06/1990
2^{ème} étape	Permis de lotir de la ZAC -le cahier de charges date : 23/09/1995 publié dans la conservation immobilière date : 05/03/1996 V17N57
3^{ème} étape	64 lots + le marché d'intérêt national
4^{ème} étape	le marché d'intérêt national a été morcelé (permis de morcellement le 2004) en 18 lots ce qui fait un nombre de lots totale de 82 lots
5^{ème} étape	Un projet de réaliser une extension de la ZAC MIN composée de 96 lots

L'aménagement du foncier industriel de la ZAC MIN démontre à son tour les mutations de la politique du foncier en Algérie. Dans le cadre de l'économie de marché le foncier est soumis à la règle de l'offre et de la demande donc (le foncier est de plus en plus rare, une demandes croissante) ce qui argumente le morcellement continu du foncier de la ZAC MIN pour avoir plus de lots industriels pour un grand nombre d'investisseurs.

2.2.Consistance foncière et immobilière de la ZAC MIN :

a- Situation foncière de Z.A.C M.I.N :

La surface foncière de la ZAC MIN actuellement est caractérisée par les indices suivants :

- ❖ Surface acquise : 50HA 68 ARE 02 CA.
- ❖ Surface cessible : 39HA 71 ARE 15 CA.
- ❖ Nombre de lot créés : 61.
- ❖ Nombre de lot cédés : 60.
- ❖ Surface de lots publics : 12HA 43 ARE 89 CA.
- ❖ Surface de lots privés : 27HA 27 ARE 26 CA.
- ❖ Surface du marché M.I.N : 11HA 85 ARE 92 CA morcelé en 18 lots

Dans le cadre du développement des capacités d'accueil des investissements industriels , une zone d'extension a été prévu pour la ZAC MIN. La nature juridique du terrain destiné à la recevoir est domaniale (étude en cours pour le transfert du terrain (domaine –AFIWA) après le levé de contraintes)

- ❖ La Surface totale prévue pour l'extension est de 14 ha
- ❖ Nombre de lots projetés : 96 lots
- ❖ L'Organisme aménageur est AFIWA. (agence du foncier et de l'immobilier de la wilaya d'Annaba
- ❖ Le traitement de l'affectation des lots a été prévu au niveau du CALPI avant le gel de ce comité de wilaya.

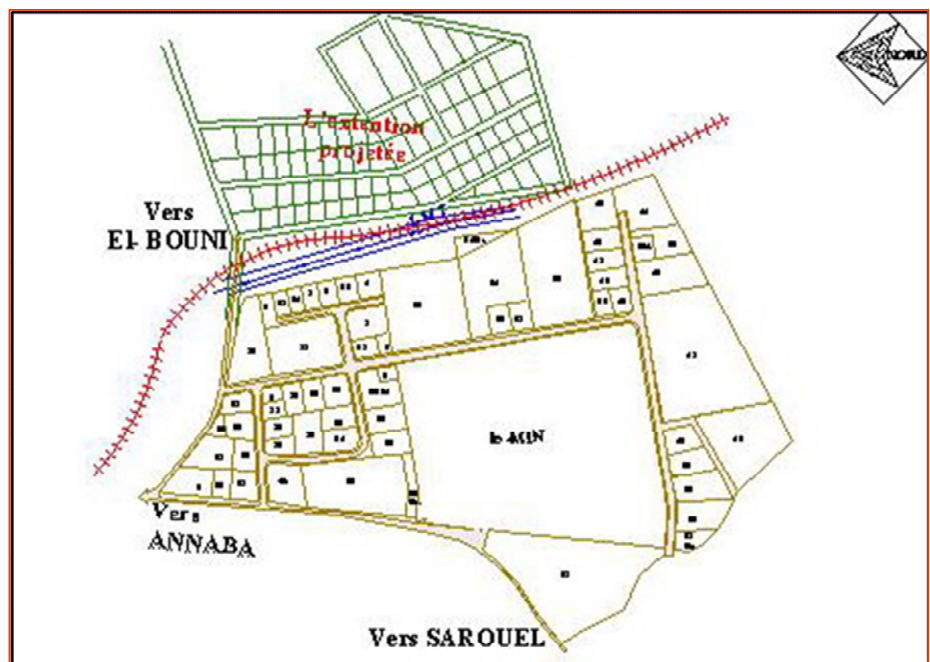
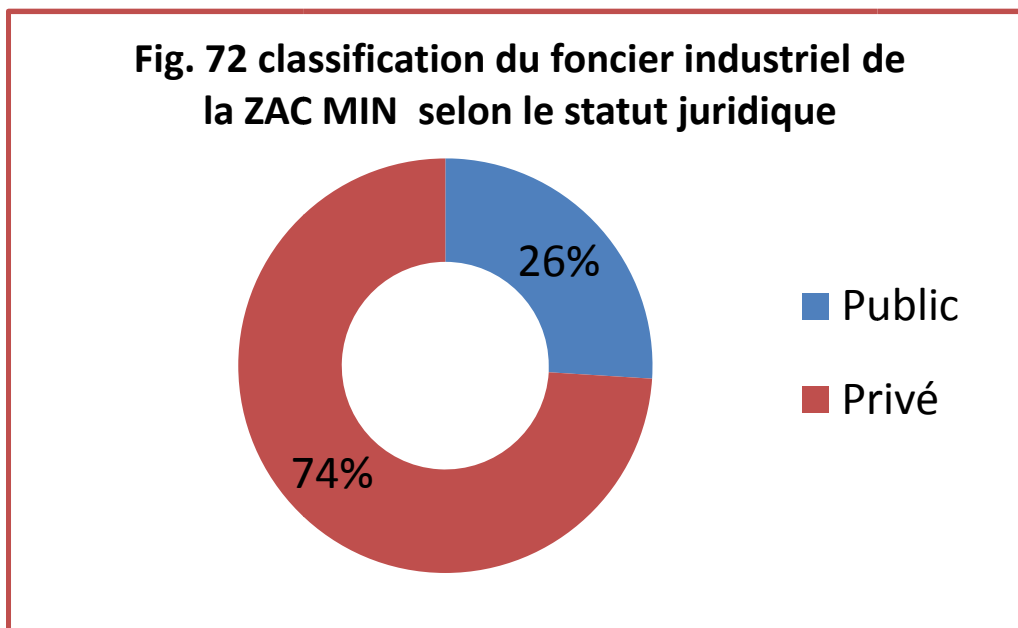


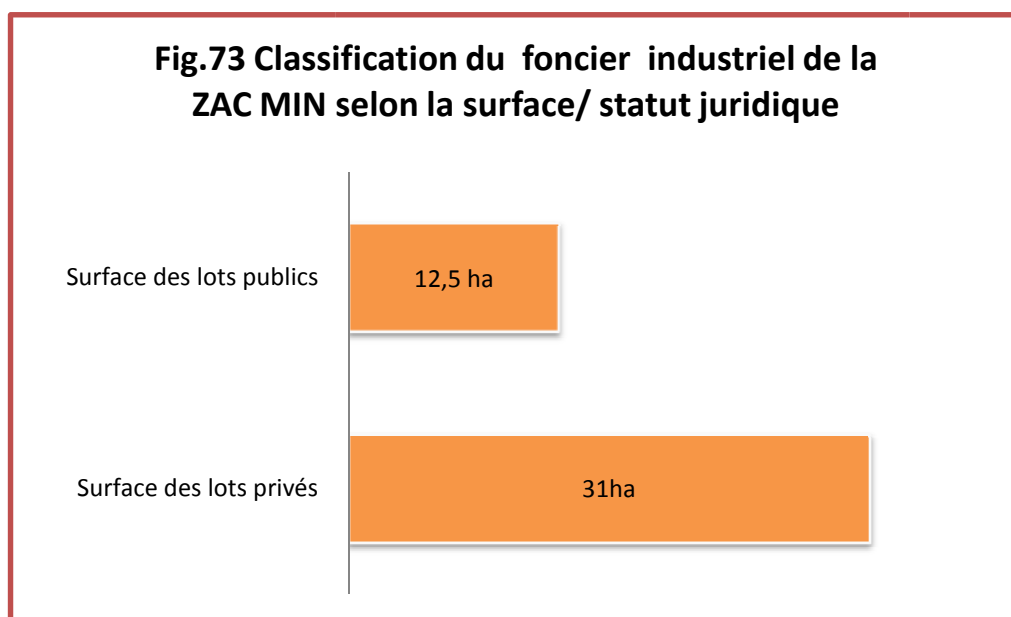
Fig. 71.Le découpage en lots de la ZAC MIN ainsi que la zone d'extension

Les données cadastrales sur la ZAC MIN nous a permis de classer l'immobilier foncier industriel selon le type de propriété comme suit :

- ❖ Immobilier foncier des entreprises nationales.
- ❖ Immobilier foncier de l'état.
- ❖ Immobilier foncier du privé.



Remarque : le public c'est (foncier des entreprises nationales + foncier de l'état)



Les résultats de l'analyse montrent la dominance du secteur privé au détriment du secteur public

b- situation immobilière :

L'implantation des constructions :

L'implantation des bâtiments industriels est réglementée selon le cahier des charges de la zone d'activité commerciale MIN de la manière suivante :

- Les constructions doivent être orientées de manière à présenter des façades esthétiques du côté de l'accès principale.

Marges de retrait des constructions :

- Par rapport aux limites de l'emprise de la voie publique, pour tous les niveaux les constructions doivent être implantées à une distance de 8m.
- Par rapport aux limites séparatives de la propriété, les distances horizontales de tout point de bâtiment ne doit pas être inférieure à 4m, elle peut être ramenées à 3m dans le cas où la superficie de lot est inférieure à 1000m².
- Dans une même unité foncière la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4m.

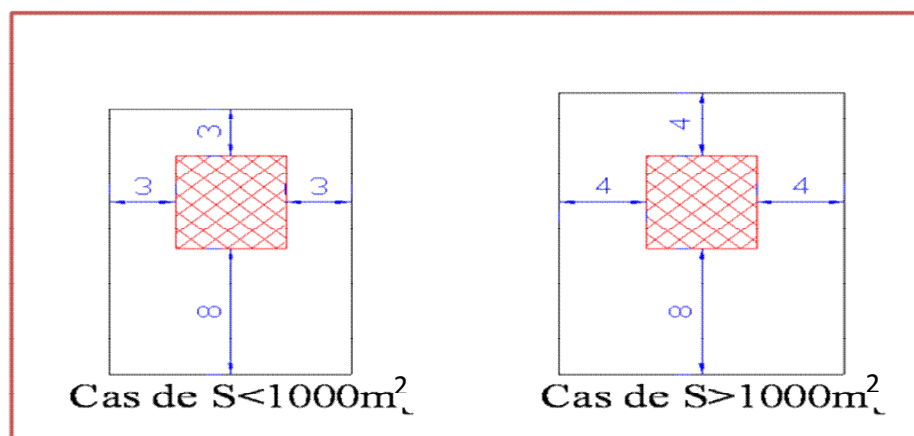


Fig.75 les servitudes d'implantation des constructions industrielles selon le cahier de charges.

Sur le terrain l'implantation des constructions industrielles prend plusieurs configurations :

- ◆ Pour les unités industrielles occupantes de grands lots les contraintes de l'implantation ne se posent pas (le cas d'ENAFROID, ECT EST)
- ◆ Dans le cas des entreprises disposants des lots industriels de taille moyenne ou petite la majorité ont respecté le cahier de charge à l'exception de quelques cas.

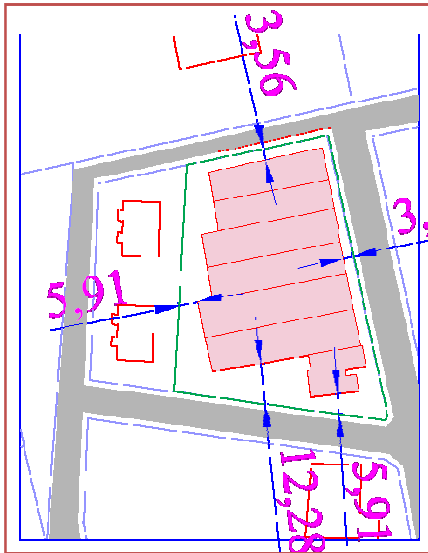
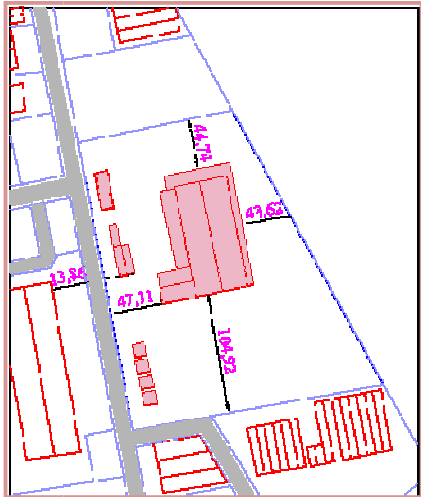


Fig.76 Exemple d'implantation d'une usine d'assemblage des électroménagers surface du terrain = 5024 m² 2008 -lot G3-

Fig77 Exemple d'implantation ENAFROID surface du terrain = 46.751 m² 1990- Lot 42-



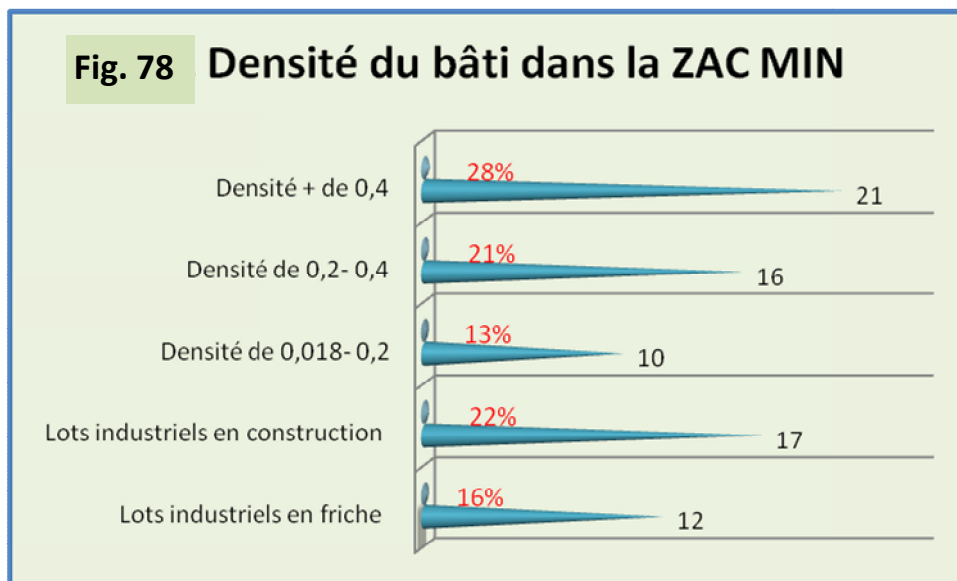
Occupation du sol :

Le fait d'utiliser le CES comme indice de densité (indice de densité dans des zones d'habitation) dans une zone industrielle paraît illogique, mais le but de l'utiliser dans notre analyse est de ressortir le taux réel d'occupation des lots industriels et de quelle manière se fait-elle et est-ce qu'il y a possibilité de densification tout en prenant en compte la spécificité du bâtiment industriel ainsi que ses espaces de services inter-lot.

La densité identifie **le rapport** entre des éléments construits (bâti) et les espaces non construits (non bâti).

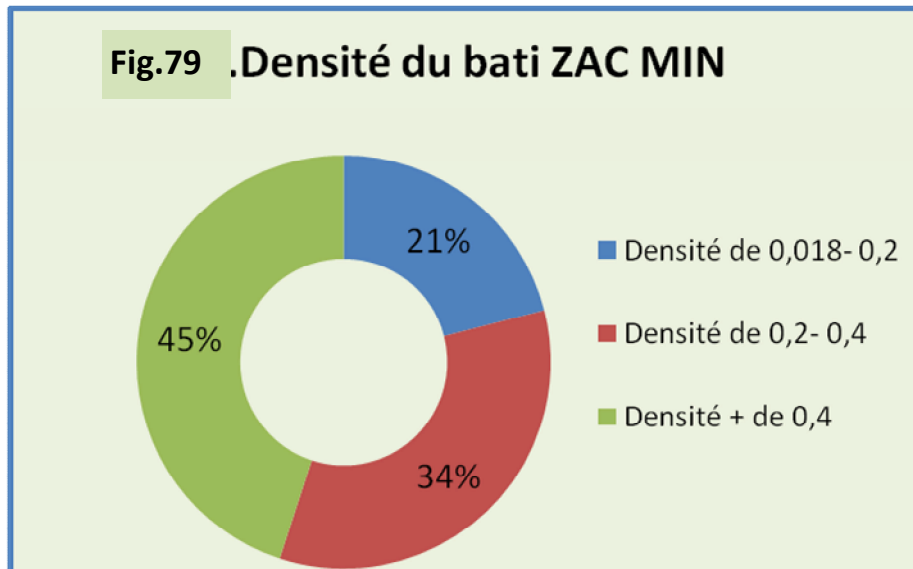
Elle se traduit par exemple dans les plans d'occupation des sols (POS) par des indices coefficient d'occupation des sols (COS), l'emprise du sol (CES)

Le COS « coefficient d'occupation du sol » $COS = \frac{\text{Surface hors oeuvre des plachers}}{\text{surface du lot industriel}}$ dans la ZAC MIN la valeur est = 0.5, le COS peut dépasser cette valeur lorsque la superficie du terrain ne dépasse pas 1000m²



Nb : L'indice utilisé pour analyser la densité du bâti dans la ZAC MIN est le CES qui peut être considéré comme un COS car 98 % des bâtiments industriels de la zone sont composés d'un seul étage (RDC).

Fig.79 .Densité du bati ZAC MIN



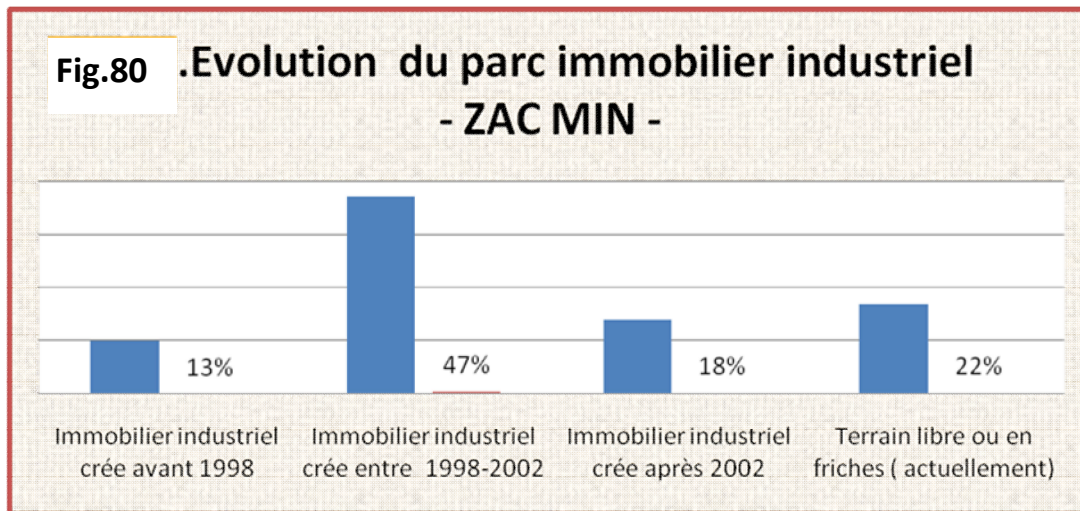
- La majorité des unités industrielles occupe au maximum le terrain.
- Les lots industriels occupés à un pourcentage faible ainsi que les lots en friche (se sont les lots industriel inoccupés et en état avancé de dégradation, ils constituent la propriété des entreprises dissoutes. Le cas des hangars de l'entreprise GEROC). Ces derniers présentent un potentiel pour la densification de l'immobilier industriel de la ZAC

Conclusion :

Cette analyse nous a permis de dégager deux types d'occupation :

- Occupation forte et moyenne (21% +34%) qui caractérise des lots industriels où la possibilité de densification est nulle. Se sont des lots de petite taille.
- Occupation faible (45 %) qui caractérise des lots industriels où il est possible de densifier est nulle. Se sont des lots de grande taille occupés par les sociétés nationales dissoute et qui présente un potentiel foncier pour l'investissement.

Evolution du parc immobilier industriel de la ZAC MIN :



La zone d'activité commerciale MIN a été créée en 1990, en 1995 c'était l'approbation de son cahier des charges. Selon l'enquête effectuée sur la base des permis de construire des unités industrielles de la ZAC MIN; les acquisitions des terrains ont débutées en 1993 alors que l'édification réelle de l'immobilier des entreprises a été entamée en 1998.

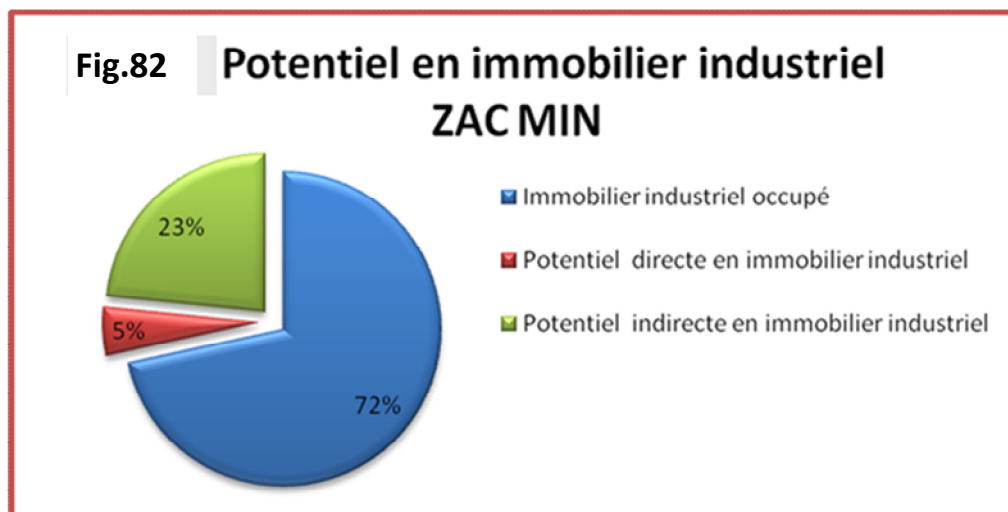
Donc on peut déduire que le parc immobilier industriel de la ZAC MIN est récent et en voie de création.

Potentiel en immobilier industriel :

Le périmètre d'étude dispose de quelques réserves immobilières dégagées en grande partie par les opérations de morcellement des entreprises nationales ; il est à rappeler que le terme immobilier industriel utilisé dans cette étude désigne terrain industriel ou bien bâtiment industriel.

On distingue deux types de potentialités :

- Les potentialités immobilières directes : composées de **terrains libres** d'une superficie de **22.581.58 m²**
- Les potentialités immobilières indirectes s'est l'immobilier industriel repris après récupération des **terrains** et des **bâtiments industriels** étatiques et dont la superficie n'est pas négligeable soit **118.592.00m²** ; cette surface comprend la surfaces des terrains ainsi que la surfaces des constructions récupérables.



<u>Type du foncier industriel</u>	<u>Source</u>	<u>Nombre de lots industriels</u>	<u>Surface</u>	<u>Destination</u>
<u>Potentiel foncier reproduit</u>	<i>MIN</i> <i>Marché d'intérêt national</i>	18 lots industriels	118.592.00 m²	Investissement industriel privé
	<i>Terrains vagues à récupérer</i>	-	22.581.58 m²	
<u>Potentiel foncier à produire</u>	<i>Une zone d'extension pour la ZAC MIN</i>	96 lots industriels	140.000,00m²	
total		114 lots industriels	281.174,00 m² ≈28 Hectare	

Comme conclusion la zone d'activité commerciale MIN a bénéficié de la création d'un potentiel immobilier industriel directe de **114 lots industriels** et d'une surface de **281.174,00 m²**, soit presque **28 Hectare** destiné à l'Investissement industriel privé

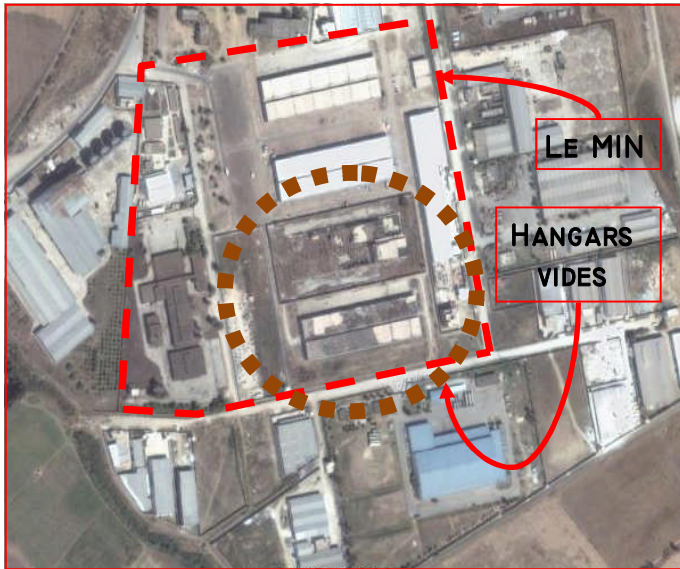


Photo 36,37 Potentiel immobilier industriel indirecte : bâtiments administratif et industriel



Photo 38 Potentiel immobilier directe : les terrains libres du marché d'intérêt

Conclusion

L'analyse de la consistance foncière et immobilier de la ZAC MIN ainsi que le processus de construction du tissu industriel, nous mènent à classer la zone MIN en faisant référence au cadre théorique, comme zone industrielle cette dernière se **"définit comme un ensemble de terrains regroupés par un même maître d'ouvrage et préalablement équipés pour faciliter l'installation, le fonctionnement et le développement d'établissements à caractère essentiellement industriel"** mais vue la surface de la ZAC MIN elle se classe mieux dans la catégorie des zones industrielles périphériques qui sont des alternatives à la zone industrielle

La zone industrielle est la seule solution mise en œuvre avec l'aide des pouvoirs publics pendant des années, d'autres solutions ont été mises en œuvre :des zones industrielles périphériques avec des zones plus petites disséminées dans le tissu urbain. C'est la solution qui a été prônée dans la création des villes nouvelles, mais elle suppose une maîtrise foncière certaine et donc pour la collectivité locale, une importante disponibilité de terrain.

Le critère le plus répandu en matière de découpages en lot industriel est celle du « lot standard » qui peut être subdivisé en lots plus petit ou s'assembler à d'autres pour constituer un lot plus grand. Cette logique de découpage standardisée permet de produire un foncier industriel flexible pour accueillir des activités industrielles différentes, et de taille diverses.

A cette organisation rationnelle de la zone industrielle s'ajoute des réservations foncières afin de recevoir des éléments structurants tels que « un centre directionnel, une station logistique, centre de service à la production ainsi que les aire de détente. »

D'autres critères techniques entre en considération (les voix de transport en commun et des véhicules industrielles, les réseaux divers).

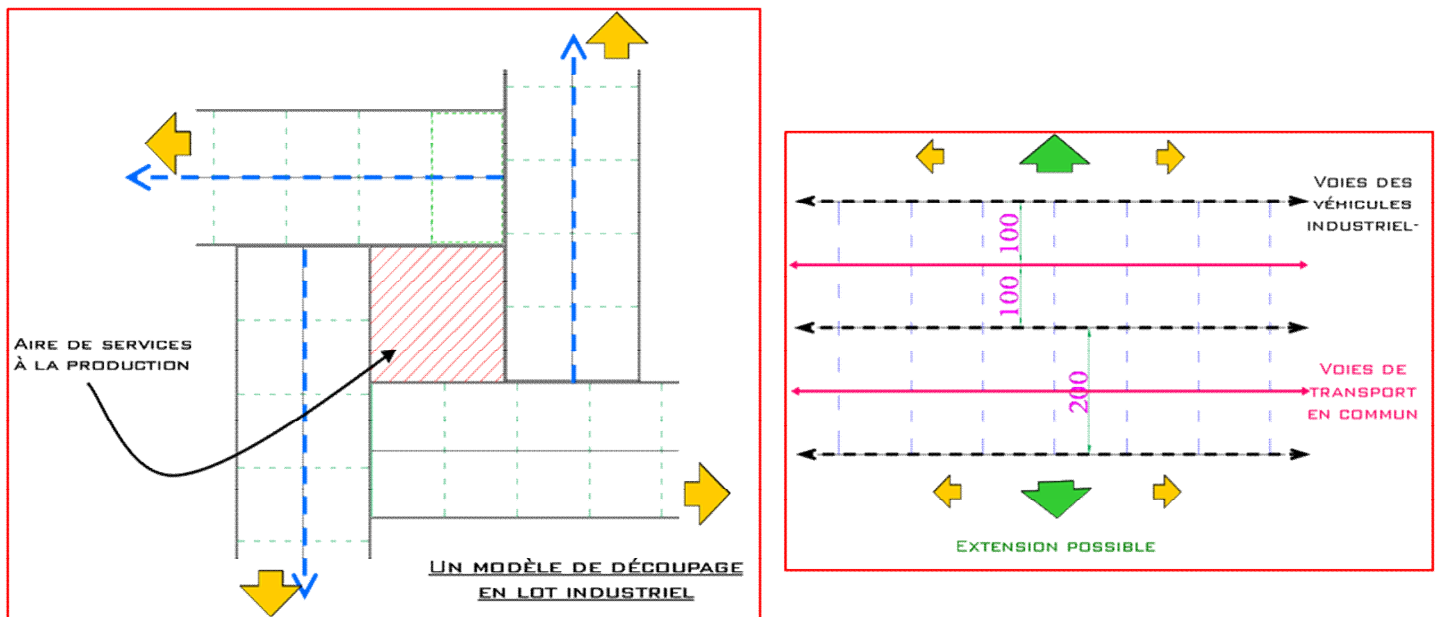


Fig. 84. Un modèle de découpage en lot industriel source ZUCHELLI Alberto « Introduction A L'urbanisme Opérationnel Et A La Composition Urbaine » Vol 04

La question qui se pose vers quel model tend la ZAC MIN dans le cadre d'une dynamique foncière immobilière ?

2.3. Les repères de la dynamique du parc foncier et immobilier industriel de la ZAC MIN :

La dynamique du parc immobilier industriel de la zone de la ZAC MIN peut être significative de la mutation qui s'affiche pour le reste du tissu industriel d'Annaba. Pour repérer cette dynamique on a procédé à l'analyse des facteurs suivants:

- Restructuration du parcellaire :

Cette analyse a pour objectif de montrer la dynamique foncière qui affecte le tissu industriel est ce la à travers le repérage des différents découpages et modifications des assiettes foncières ainsi que les unités bâties.

1- Comme étape première, la ZAC MIN et bien avant l'opération du morcellement il avait une volonté d'implantation des entreprises industrielles de différentes spécialités à coté du marché d'intérêt national, A travers les informations et les indices de notre analyse on a essayé d'établir un scénario le plus logique qui a servi comme découpage initial de la ZAC MIN.

Certaines de ces entreprises ont été installées sur site alors que d'autre non fig.64

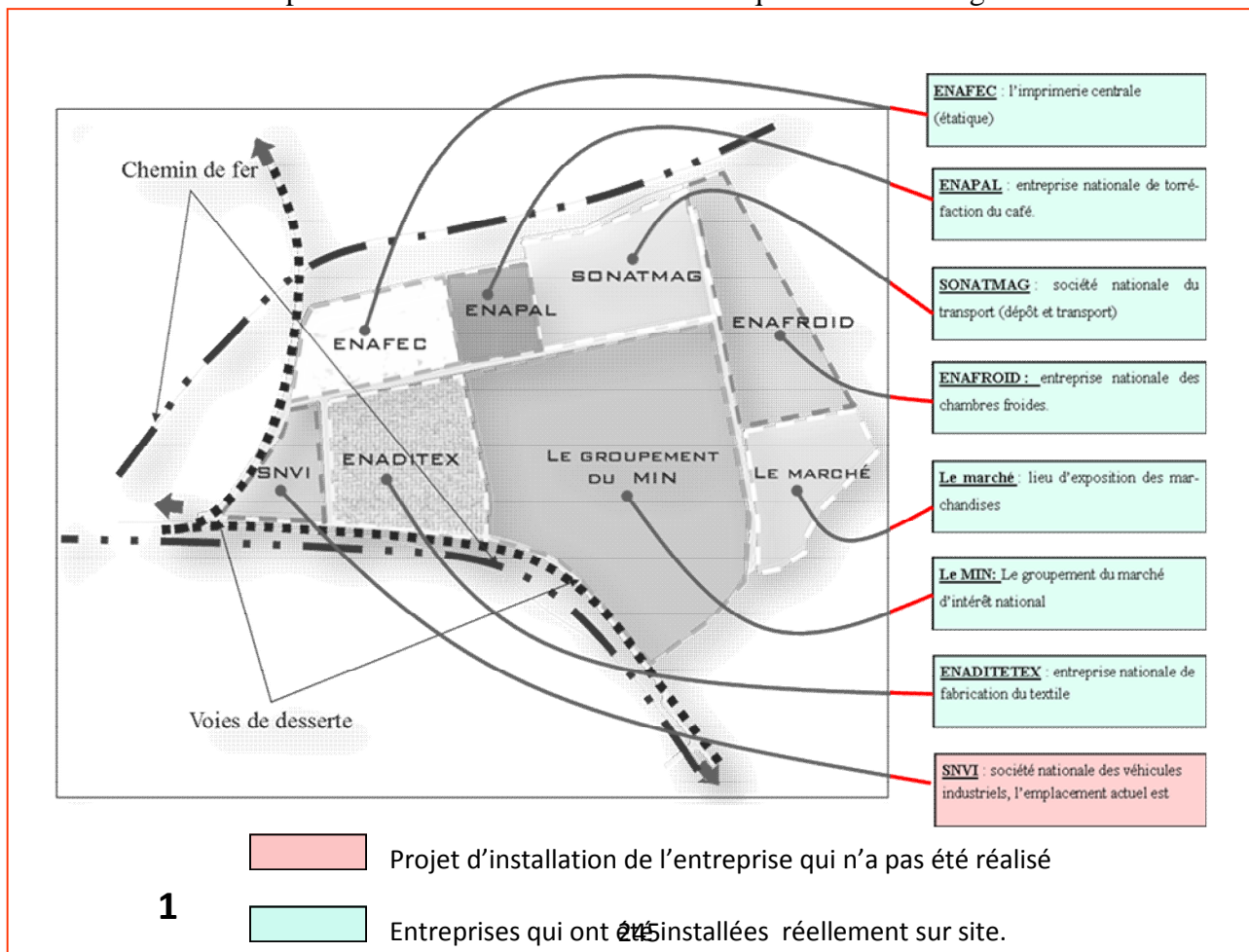


Fig.85. 1^{ère} phase

Le lot qui a subi une grande opération de morcellement et qui représente le cas le plus significatif de la dynamique de l'immobilier industriel de Annaba c'est le lot du MIN (marché d'intérêt national).

Historique du lot MIN :

Le lot industriel du MIN ainsi était la propriété de l'établissement public économique **SNREGMA** (société national de réalisation et de gestion des marchés locaux) crée le 07/01/1991 est devenue **GEROC** (général d'ingénierie de réalisation d'ouvrage et de construction) crée le 31/07/1993 avec un capital social de « 50.000.000,00 DA » et dont l'activité principale est : l'étude et la réalisation dans tout les domaines de construction, hydraulique et les travaux publics.

Après la dissolution de l'entreprise GEROC en 2003, un permis de morcellement a été effectué sur le lot MIN en 2004 ce qui a produit 18 lots.

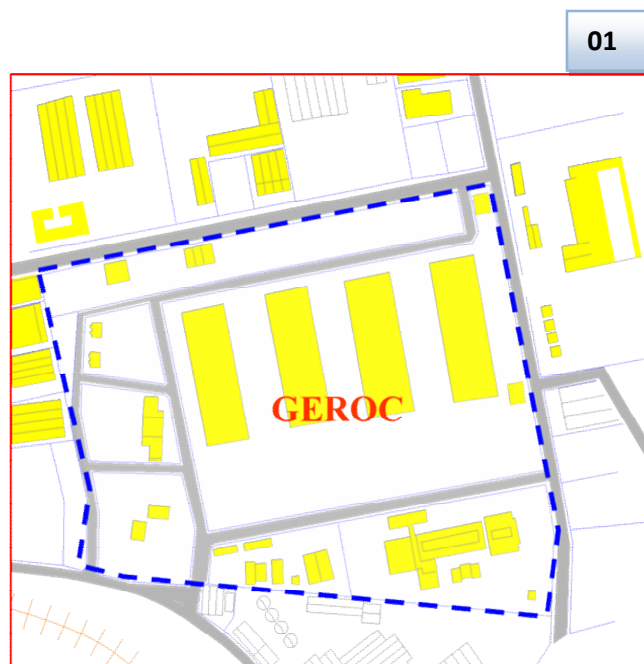


Fig.88 état du fait de l'immobilier industriel de l'entreprise GEROC avant sa dissolution.

02

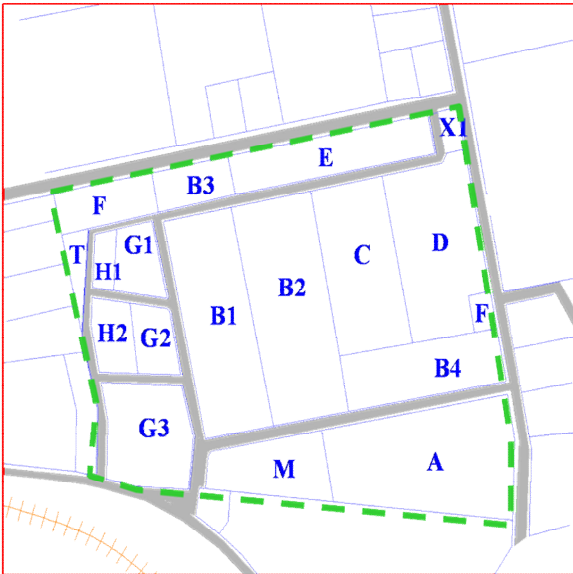


Fig. 89 morcellement de l'entreprise dissoute GEROC – Immobilier industriel le *-foncier-*

03

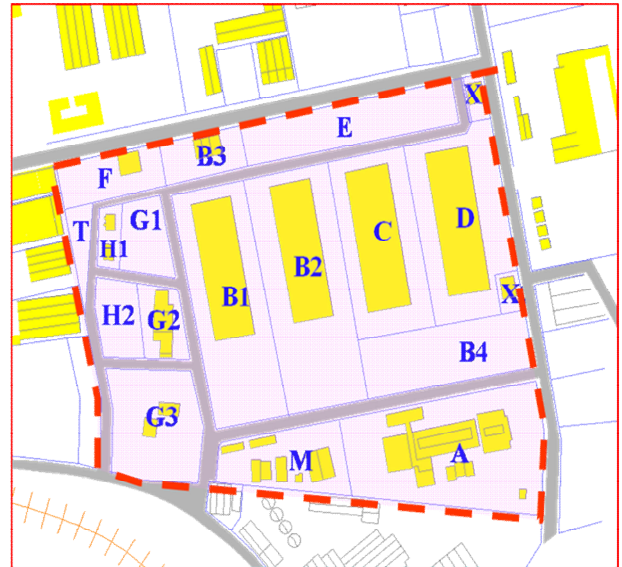


Fig.90 morcellement de l'entreprise dissoute GEROC – Immobilier industriel le *-immobilier*

Les modifications du lot MIN peuvent être illustrées dans les schémas suivants :

Le morcellement du lot MIN a été conçu pour :

- Ressortir avec des lots de forme régulière.
- Avec une surface importante compatible avec l'activité industrielle.
- Dans le cas où le lot contient un bâtiment industriel, ce dernier doit être complètement indépendant des autres bâtiments

• **Densifications du bâti :**

Consistance de l'Immobilier industriel du marché d'intérêt national d'Annaba (MIN :

Tableau n° 7 Consistance de l'Immobilier industriel du marché d'intérêt national d'Annaba MIN

N° du lot	Surface de l'emprise (m ²)	Surface du lot (m ²)	COS	Immobilier industriels existants
A	6579	24887	0,27	Abattoir inoccupé + terrain de 19.961.00 m ² + sur lequel érigés des constructions de 5600 m ² + terrain de 10.395.00 occupé par M.D.N
B1		21094		<ul style="list-style-type: none"> • Terrain de 69876 m² sur lequel sont érigés deux hangars de 650 m² et 1 hangar de 600m².
B2		23608		
B3	627	3442	0,90	
C		17370		Terrain occupé par ENAPAL (EPE ⁶⁰) dissoute le 18/03/1997.
D		18606		Terrain occupé par ENAEB (EPE) dissoute le 18/03/1997.
E	4748	9991	0,50	Terrain inoccupé
F	528,24	3189	0,20	Base logistique et ateliers mécaniques <ul style="list-style-type: none"> • Terrain de 7.259 m² sur lequel est érigé un atelier de mécanique. • Un magasin et 03 bureaux de 480 m²
G1	2619	5024	0,50	Divers équipements immobilier inoccupés <ul style="list-style-type: none"> • Un bâtiment administratif r+2 de 1.358 m² d'emprise au sol. • Un hôtel restaurant non achevé de 868 m² d'emprise au sol. • Une construction en rez de chaussée pour bureaux de 275 m² de surface.
G2		3523		
G3		13141		
H1		1411		

⁶⁰ Etablissement public économique

H2		4326		érigé un immeuble d'habitation R+4 de 10 logements de 390 m ² d'emprise • Dégagent une surface libre de 13.942 m ²
M	2177	9480	0,23	
T	-	1991		Terrain vide
X1	700.1	1167		Petite construction
X2	606	758		Petite construction
TOTAL		163008		

04

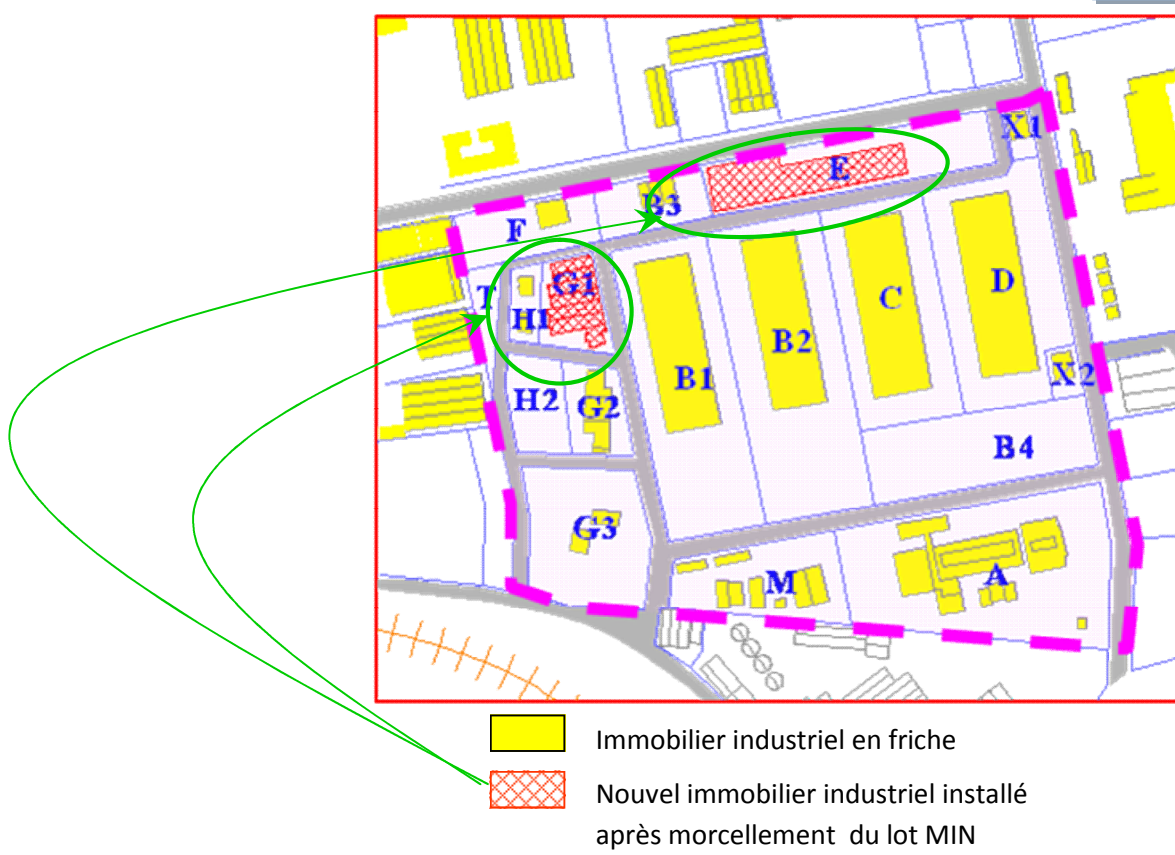
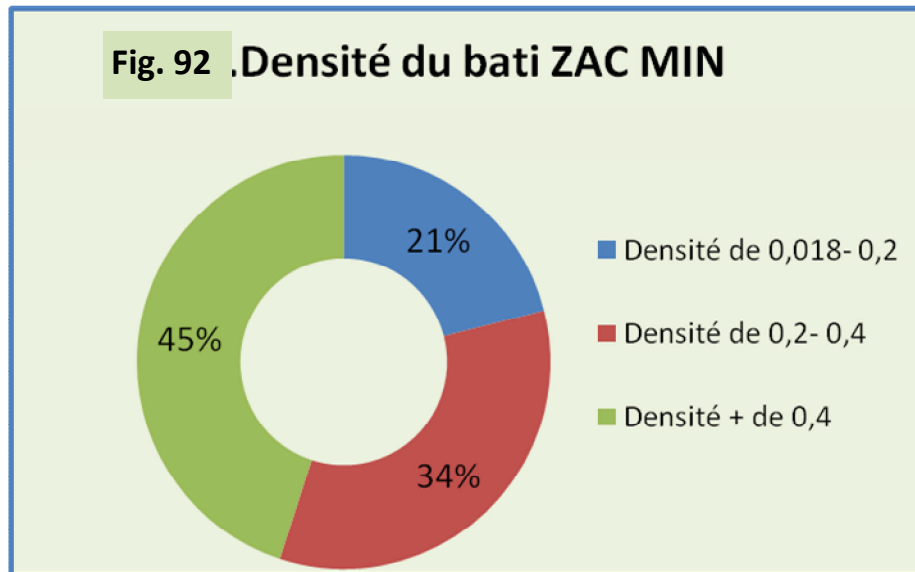


Fig.91 implantation d'un nouvel immobilier industriel dans les nouveaux lots

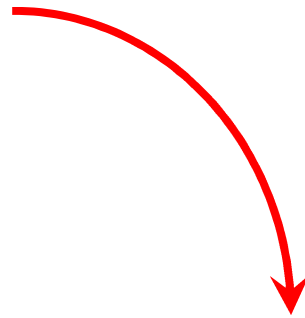
Les nouveaux investisseurs dans le lot MIN préfèrent les lots vides en premiers lieu (sans bâtiments industriels) pour réduire le coût de l'investissement. Aucun bâtiment industriel a été réutilisé jusqu'à maintenant.



- La majorité des unités industrielles occupe au maximum le terrain.
- Les lots industriels occupés à un pourcentage faible ainsi que les lots en friche (se sont les lots industriels inoccupés et en état avancé de dégradation, ils constituent la propriété des entreprises dissoutes. Le cas des hangars de l'entreprise GEROC). Ces derniers présentent un potentiel pour la densification de l'immobilier industriel de la ZAC

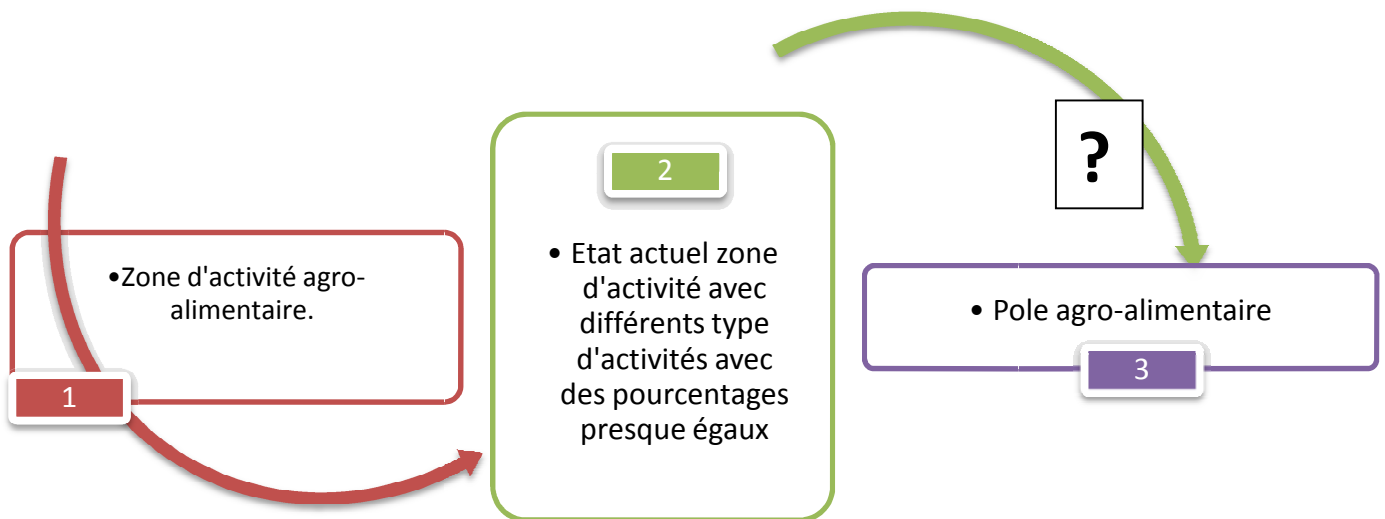
- **Mutation de l'expression architecturale :**

- On enregistre une mutation dans le langage architectural utilisé dans la zone qui va des façades rythmées à l'utilisation des murs rideaux.



- **Evolution des activités dans la ZAC MIN :**

La vocation de départ de la création de la ZAC MIN était l'industrie agro-alimentaire. Elle a comme projet dans le long terme d'après les orientations du PDAU intercommunal 2005 d'être un pôle agroalimentaire (parc d'activités).



Pour pouvoir repérer la dynamique des activités industrielles exercées dans la ZAC MIN on fait une comparaison sur la base des données des branches d'activités les plus importantes dans la ZAC MIN avant l'an 2000 et après l'an 2000 .

Fig. 93 inventaire par type des activités industrielles dans la ZAC MIN avant 2000

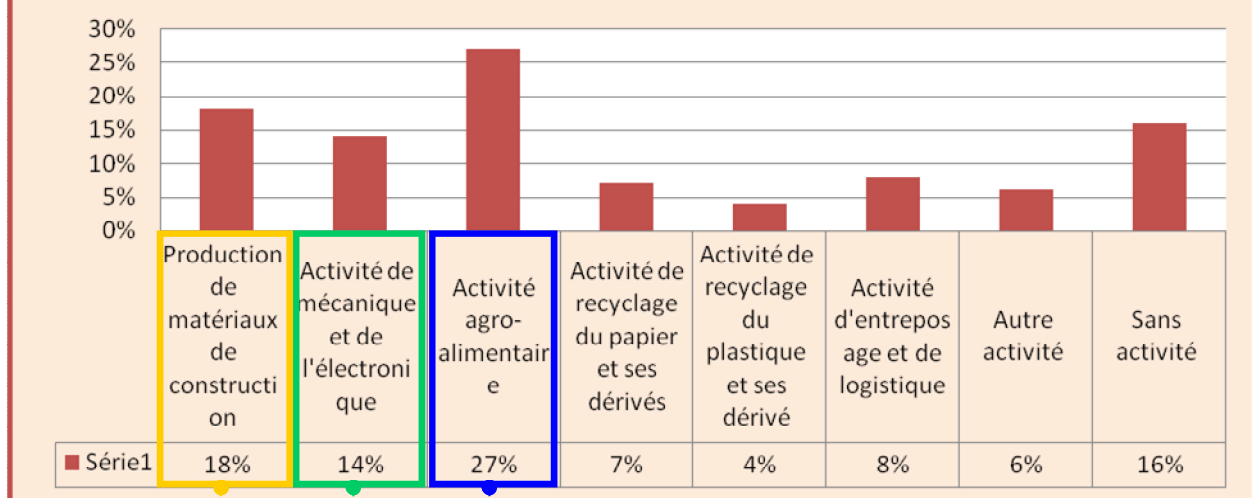
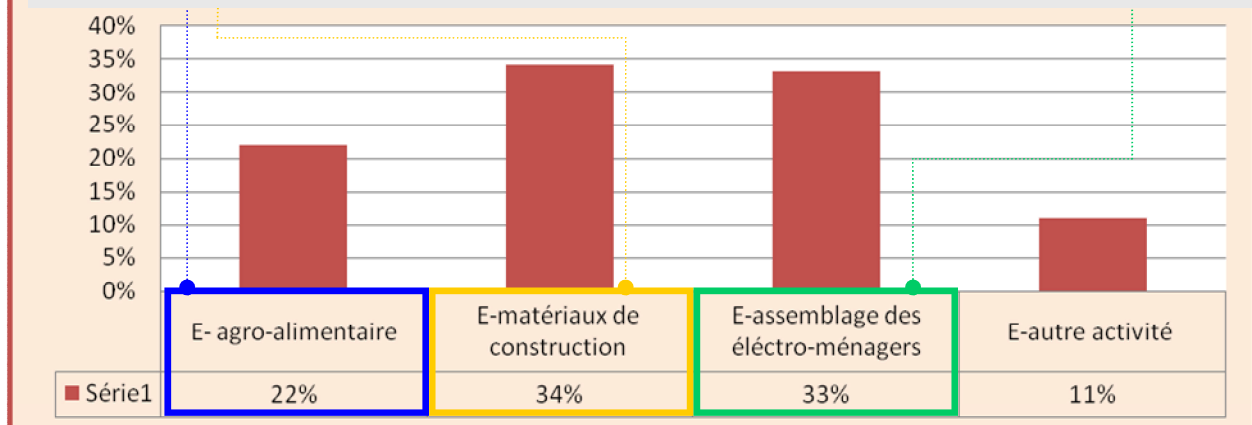


Fig. 94 inventaire par type des activités industrielles dans la ZAC MIN après 2000



La question qui se pose actuellement : est ce que la dynamique des activités industrielles dans la ZAC MIN mène vers l'objectif du PDAU de créer un pôle agro-alimentaire ou pas ?

L'analyse des activités industrielles créées au départ (avant 2000) dans ZAC MIN affirme la dominance de l'activité de l'agro-alimentaire avec un pourcentage de 27% et vient en deuxième position la production des matériaux de construction avec 18%

L'étude des nouvelles unités de production créées après l'an 2000 de point de vue leur spécialité : montre que l'activité agro-alimentaire a pris la troisième position (22 %) en cédant la place à la production des matériaux de construction (34%) et l'activité d'assemblage des électroménagers (33%) ce qui est très loin des ambitions tracées par le PDAU ajoutons à cela la dissolution de

l'entreprise nationale qui occupait le marché d'intérêt national est constituée le noyau agro-alimentaire de la ZAC MIN ; son immobilier industriel est morcelé ,vendu aux enchères et occupé par d'autres activités industrielles.

Conclusion :

- Au niveau des activités industrielles dans la ZAC MIN, on enregistre une dynamique sans accompagnement ou accompagnée partiellement.

3. La dynamique foncière et immobilière de la ZAC MIN

3.1. Mobilité du foncier et de l'immobilier industriel dans la ZAC MIN :

◆ Evolution des pris du foncier industriel dans la ZAC MIN

L'estimation des pris du foncier était déterminés uniquement par l'état sous forme d'ordonnance. Actuellement des études sont effectuées par le service de domaines de l'état toutes les 06 mois pour déterminer une valeur estimative qui dépend du marché est aussi par d'autres facteurs qui sont :

- La viabilité : l'alimentation de l'assiette foncière par les différents réseaux (voiries, branchement électrique, gaz, assainissement, eau potable, télécommunication ... etc.).
- L'emplacement.
- Etat de l'assiette: terrain vide occupé par une construction.

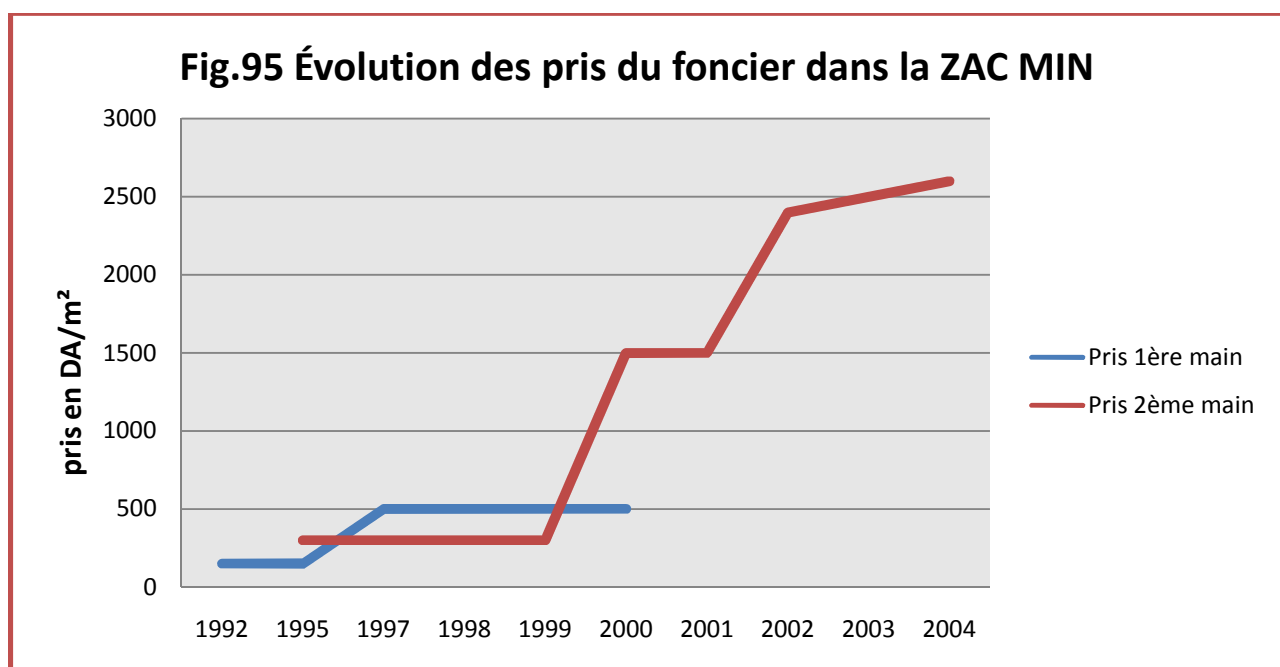
Dans le cadre de l'étude de la dynamique du foncier industriel on a enregistré la variation du pris des terrains dans la ZAC MIN de la date de création jusqu'à la période actuelle.

Tableau n°7 : Evolution des pris du foncier industriel dans la ZAC MIN

	Pris 1ère mai DA/M ²	Pris 2ème main DA/M ²
1992	150	-
1995	150	300
1997	500	300
1998	500	300
1999	500	300
2000	500	1500
2001	-	1500
2002	-	2400
2003	-	2500
2004	-	2600

La vente 1^{ère} main se faisait de l'URBAN au particulier tandis que la vente 2^{ème} main se faisait d'un particulier à un autre et dans le cas d'une entreprise nationale dissoute par le biais de la vente aux enchères (à partir de 2000). Il existe des ventes 3^{ème} main de certains lots mais on n'a pas pu avoir les pris utilisés.

A partir de 2001 On ne possède pas de pris de vente de 1^{er} main car tout les terrains de la ZAC MIN ont été vendus alors que les transactions sont uniquement de 2^{ème} main à la troisième main ou plus



- On remarque que les pris de vente 1^{ère} main ont été fixe durant les deux périodes [1992-1995] 2ans [1995-2000] 5ans pour la simple raison que le vendeur des terrains était un acteur étatique (URBAN). Il est à signaler que l'année 1992 est le début de ventre du foncier de la ZAC MIN par l'URBAN, et a l'an 2000 tous les lots de la ZAC ont été vendus a des privés.
- Pour l'allure du graphe de l'évolution des pris de vente 2^{ème} main. On peut répartir son processus d'évolution en deux grandes parties. La première [1995-1999] caractérisée par un pris fixe (le double du pris de l'état), dans cette période l'acteur privé ne pouvait pas élever les pris car l'acteur public était toujours dans le marché (les lots de la ZAC MIN n'ont été pas tout vendus). La deuxième période [1999-2004[, on enregistre augmentation presque régulière des pris tout les 2 ans qui suit l'état du marché du foncier.

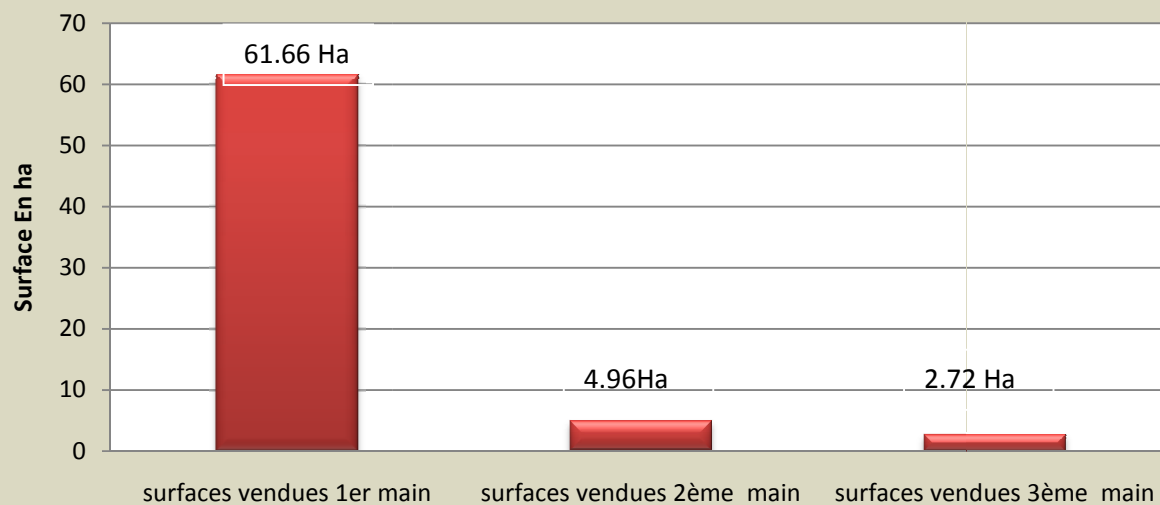
L'introduction de l'acteur privé dans l'action de vente/achat des terrains dans la ZAC MIN a entraînée la création d'un vrai marché immobilier.

◆ Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN

L'analyse de la mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN a été faite sur la base de la transmission de la propriété par vente des lots de la ZAC. Les transactions ont été classées sous trois formes :

- Surfaces vendues 1^{er} main.
- Surfaces vendues 2^{ème} main.
- Surfaces vendues 3^{ème} main.

Fig.96 Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN



- On remarque que 7% du foncier industriel de la ZAC MIN a été vendue une deuxième fois (4.96ha), et 4% du foncier a été revendu pour la troisième fois.
- Cette analyse montre un faible taux de mobilité du foncier car elle prend en considération que le foncier ; c'est-à-dire les lots non construits de ZAC MIN. le manque d'informations en ce qui concerne de vente et

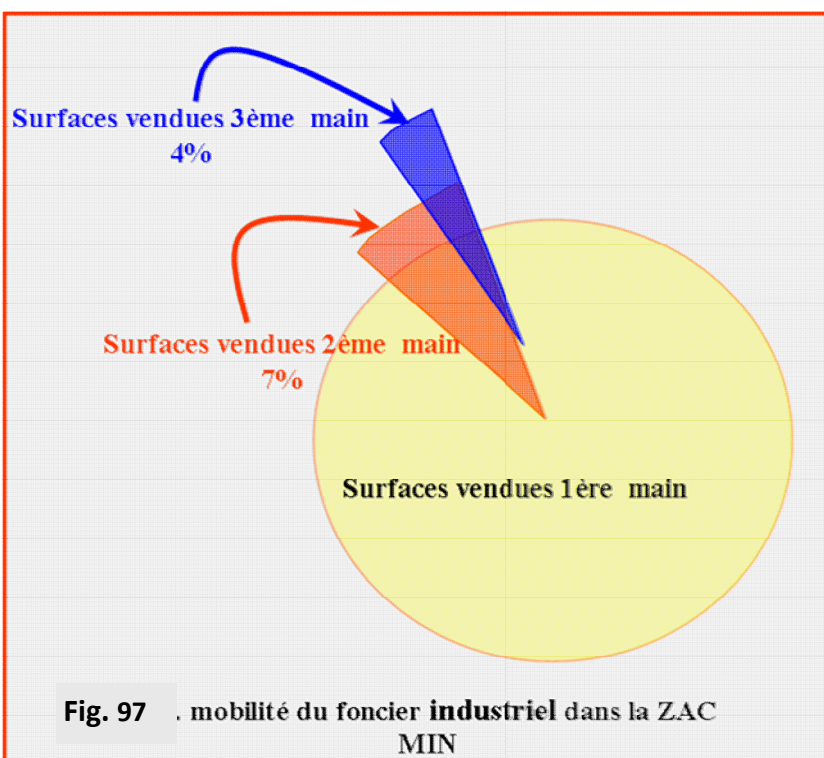


Fig. 97 . mobilité du foncier **industriel** dans la ZAC MIN

la revente de l'immobilier bâti dans la ZAC MIN rend difficile à ressortir le taux exact de la mobilité.

- Selon les données sur la ZAC MIN (voir annexe) la mobilité du foncier industriel a été caractérisée par trois phases (voir fig.)

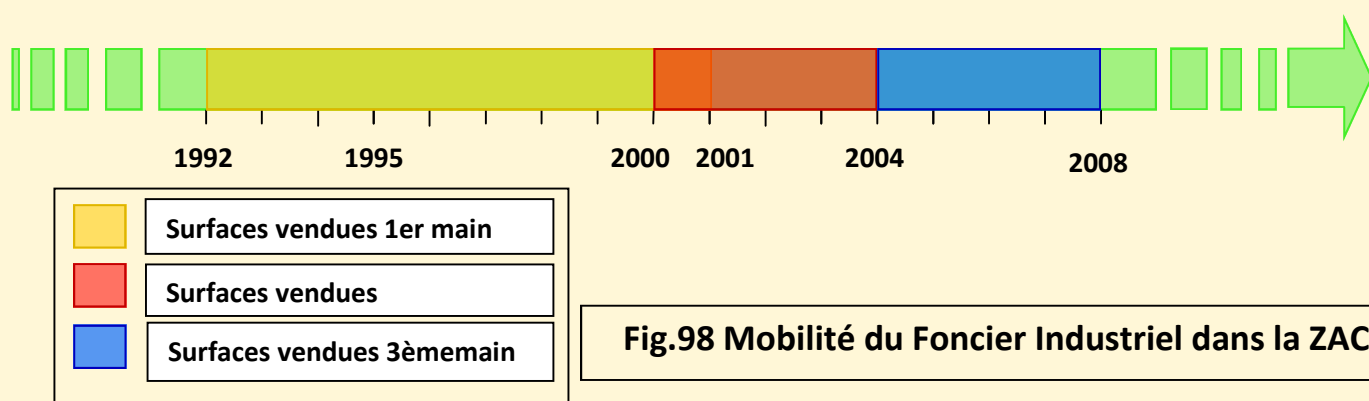


Fig.98 Mobilité du Foncier Industriel dans la ZAC

➤ Mobilité immobilière dans la ZAC MIN :

La mutation des activités industrielles dans la ZAC MIN est indice sur la mobilité de l'immobilier industriel de la zone, car la spécificité de l'activité industrielle réside dans son occupation de l'espace qui varie d'une activité à une autre ; donc la mutation des activités industrielles entraîne une mutation dans le bâtiment industriel (réaménagement, réhabilitation, ou reconstruction).

On peut classer l'immobilier industriel de la ZAC MIN en deux catégories :

- Immobilier industriel simple : qui se présente généralement sous forme d'hangar de grande surface, équipé de différentes installations nécessaires à l'activité industrielle. Il est facile à réaménager pour les activités qui ne nécessitent pas un grand degré de technicité.
- Immobilier industriel spécifique : ce type est conçu spécialement pour une activité précise, et qui devient de ce fait très difficile à réaménager pour un autre mode industriel.

immobilier industriel simple

- Production de matériaux de construction
- Activité d'entreposage et de logistique.
- Activité de recyclage du plastique et ses dérivé
- Activité de recyclage du papier et ses dérivés

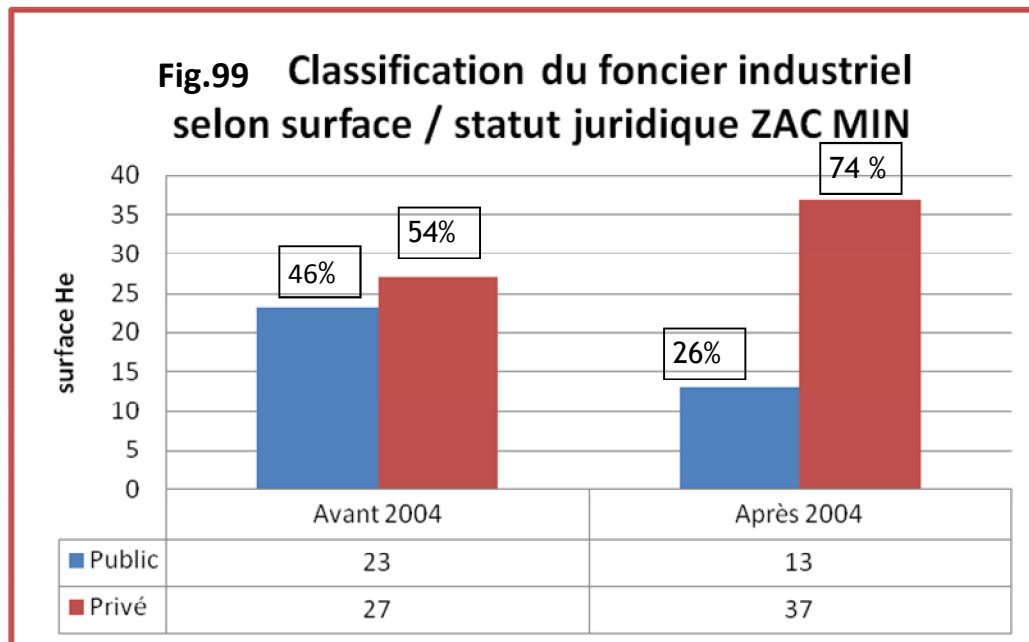
immobilier industriel spécifique

- Activité agro-alimentaire
- Activité de mécanique et de l'électronique

- D'après l'analyse de la dynamique des activités industrielles dans la ZAC MIN et la vérification sur le terrain, on remarque le renforcement de l'activité de production de matériaux de construction au détriment des autre activités industrielles (34%) occupants le même type **d'immobilier industriel** (Activité d'entreposage et de logistique, Activité de recyclage du plastique + papier et ses dérivé)
- Pour l'activité agroalimentaire on n'enregistre aucune nouvelle installation elle nécessite un immobilier industriel spécifique et couteux).
- L'activité de mécanique et de l'électrotechnique qui se présente avec force dans la ZAC (33%) elle a occupée carrément de nouveau lots vides des entreprises nationales dissoutes (non construits) car le coût d'un nouveau bâtiment industriel spécialisé est inférieur à celui d'une opération de réaménagement d'un ancien d'une autre activité.

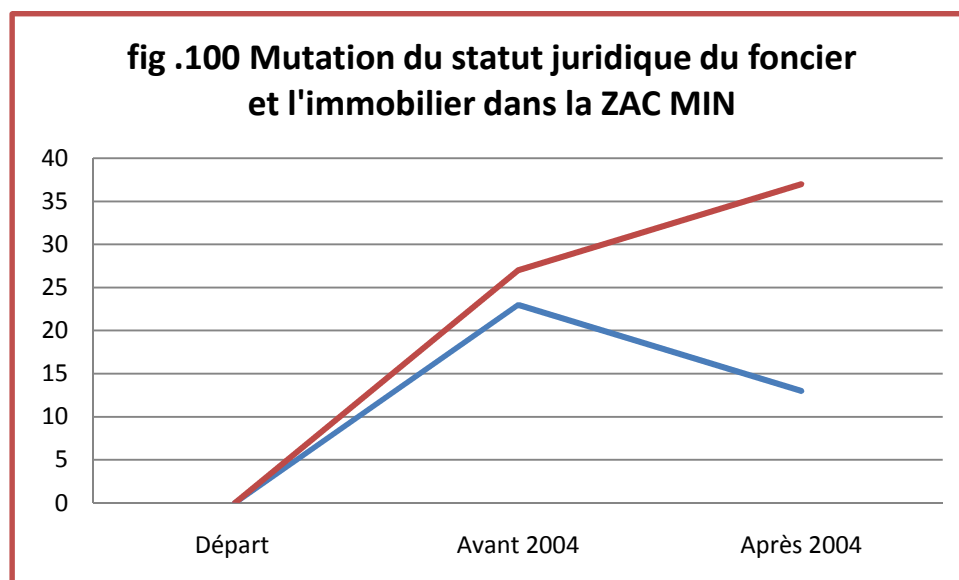
3.2 .Mutation Du Statut Juridique Du Foncier Industriel De La ZAC

MIN :



Parmi les résultats de la mobilité foncière dans la ZAC MIN, on a enregistré une mutation du statut juridique des lots industriels. La surface occupé par l'acteur public à diminué au profit de l'acteur privé passant de (23 He à 13 He) et cela bien sur après les opérations de morcellement et ventes des terrains des entreprises nationales.

Nb : on a prit l'année 2004 comme repère dans cette analyse car c'est la date du morcellement du grand lot MIN dont la surface est de 11 He, une surface qui passait du portefeuille public au portefeuille privé .



Conclusion

A travers l'analyse de la dynamique foncière et immobilière dans la **ZAC MIN**, on a sortis avec les caractéristiques suivantes :

- Le morcellement (des lots industriels) est le seul dispositif « générateur » de l'offre foncière et immobilière dans la zone ; à l'exception de du projet d'une extension de la ZAC qui n'est pas encore réalisé sur terrain.
- Les transferts du foncier et de l'immobilier industriel dans la ZAC ce font dans leurs majorité de l'acteur public vers l'acteur privé (public→ privé). ce qui veut dire que l'acteur privé n'est pas encore implique dans l'opération de promotion foncière.
- La mobilité dans la ZAC MIN concerne presque que le foncier industriel.

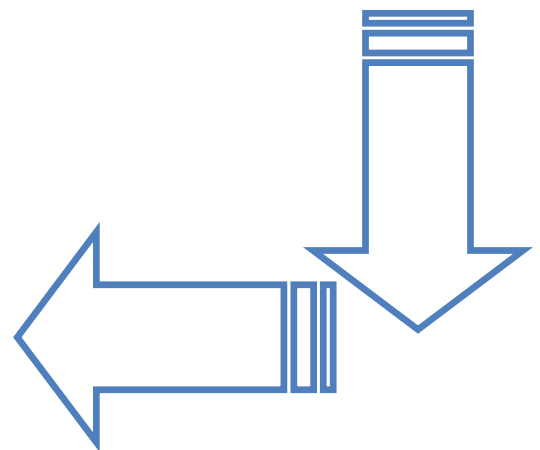
De ce fait on peut déduire que malgré l'apparition de plusieurs repères de la dynamique foncière et immobilière dans la ZAC MIN, cette dernière est non accompagnée, elle fonctionne par l'effet du marché immobilier sans suivie de la part des autorités publiques.

Un autre point très important à signaler, vue la mutation des activités industrielles dans la ZAC MIN, la mobilité de l'immobilier industriel est devenu une nécessité.

	ZAC MIN 1995	ZAC MIN 2011
Désignation	Zone d'activité commerciale	Le statut de la zone est resté juridiquement le même
Vocation	L'industrie agroalimentaire	Sans vocation
Activité industrielle dominante	L'industrie agroalimentaire	Production des matériaux de construction
Nombre de lots	64 lots + le marché d'intérêt national	82 lots
Statut juridique	46% Public 54% Privé	26% Public 74% Privé
Résultat	Une zone industrielle dirigée par les autorités publiques	Une zone industrielle où la mutation est l'œuvre de l'acteur privé non, son action reste sans accompagnement

Résultat :

La zone d'activités commerciale MIN a subit une dynamique foncière et immobilière considérée comme offre face à une demande en matière de l'immobilier et du foncier industriel de la part des investisseurs industriels , une dynamique continue qui a changé la configuration de départ de la ZAC MIN et dont les résultats sont en cour d'apparition.



Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'AnnabaVers une logique d'offre foncière et immobilière.

Chapitre VI : Dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba à travers l'étude de cas :

Section II :

La dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba le cas de Zone industrielle D'EL ALLALICK

1. Consistance foncière et immobilière
2. La construction du tissu industriel de la Zone El ALLALICK Potentiel foncier et immobilier
3. La dynamique foncière et immobilière de la Zone El ALLALICK entre (offres et demandes)

Conclusion



La dynamique foncière et immobilière industrielle

d'Annaba le cas de Zone industrielle D'EL ALLALICK

1. Consistance foncière et immobilière :

1.1. Configuration morphologique de la zone industrielle Zone EL ALLALICK:

Situation :

Le périmètre d'étude constitue une zone intermédiaire entre la ville d'Annaba et la commune d'EL BOUNI. Elle a vu sa création depuis la colonisation par l'installation de la grande unité de production **FERROVIAL** (ex SNAF) et s'est développée avec le temps au bénéfice d'implantation d'activités multiples.

Le terrain occupé par la zone d'étude ELALLALICK fait partie de la plaine d'ANNABA drainé par l'oued Seybouse.

C'est un terrain qui s'étire suivant une direction nord sud au pied du massif BOUHAMRA qui bord son côté est.

Situé dans le territoire de la daïra d'EL BOUNI , à cheval entre El-Hadjar, Sidi Amar, sidi Salem et à la limite d'EL BOUNI et du chef lieu de la wilaya d'Annaba le périmètre d'étude est délimité par la route nationale RN16 et le chemin de fer.

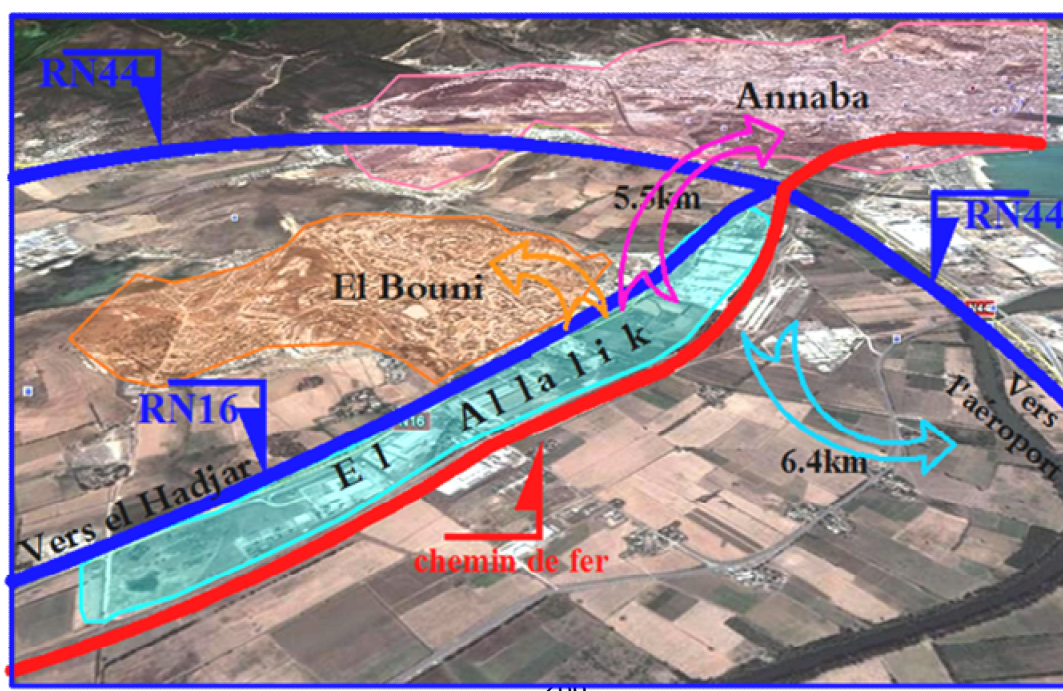


Fig101 La zone EL ALLALICK dans son environnement immédiat

D'une surface d'environ **123 ha**, elle est constituée d'une gamme très varié d'activités et de services. D'une forme allongée, il se présente comme une vitrine mettant en valeur une grande partie des activités qui le constituent.

Configuration morphologique de l'EL ALLALICK: Quelle forme ?

D'une forme allongée le site d'étude est constitué d'une bande qui s'étire suivant une direction Nord- Sud entre la RN16 et la ligne du chemin de fer. La zone est limitée au nord par l'échangeur et au sud par la route de l'EL ALLALICK.

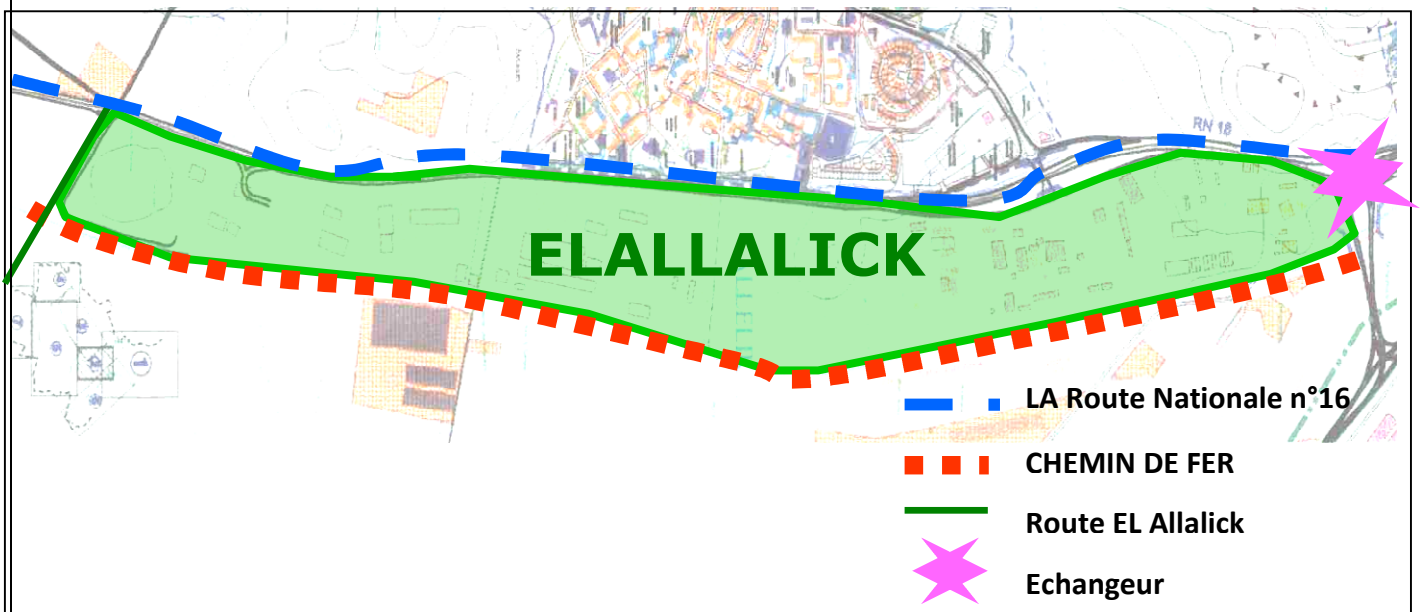


Fig.102 les éléments de définition de la forme de la zone industrielle EL ALLALICK

- **Parcellaire :**

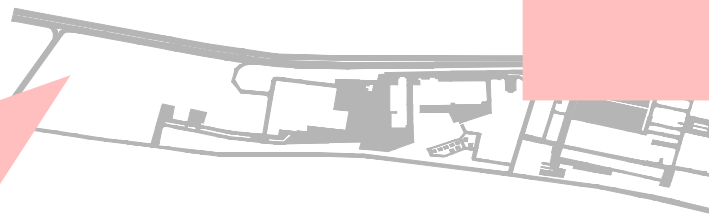
La répartition du parcellaire est hiérarchisée de la grande à la petite parcelle allant du côté Sud au côté Nord interposé par la parcelle du terrain agricole au milieu.

La taille des parcelles varient selon la date de création et le type d'activité. Dans le cas des parcelles des entreprises dissoutes l'opération du morcellement a produit des parcelles de dimension très variés desservies par des passages très étroits même pas aménagé en tant que voies.

La forme géométrique des lots industriels :

La forme régulière demeure rare dans la zone de l'ALLALICK ; ce résultat est dû essentiellement au mode de la création de ce tissu industriel par agencement .ajoutons à cela les opérations de morcellement qui ont donné une trame parcellaire sans aucune logique d'organisation.

Fig. 104. Zone industrielle EL ALL

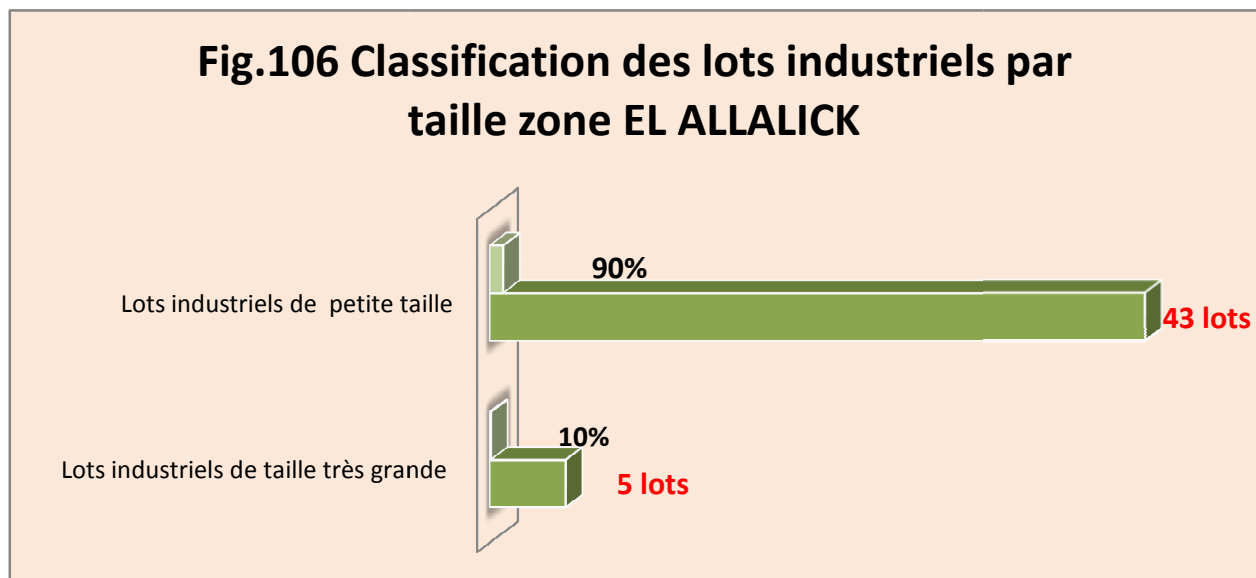


La taille des lots industriels :

L'analyse des lots industriels dans la zone de l'ALLALICK selon le critère de la taille en m² nous a permis de classer l'ensemble des lots en deux catégorie :

- Lots industriels de taille très grande cette classe est occupée généralement par les entreprises nationales d'activité qui nécessitent un espace assez grand (+50.000,00 m²).
- Lots industriels de taille petite occupés par des entreprises privés. Ces lots sont le résultat du morcellement des entreprises nationales dissoutes (de 1.000,00m² jusqu'à 5.000,00m² m²).

Fig.106 Classification des lots industriels par taille zone EL ALLALICK



1.2 Configuration architecturale et paysagère zone d'EL ALLALICK :

On observe trois types d'hangars :

- Hangar métallique isolé en pente. Photo 39
- Hangar en série avec toiture en tuile. Photo 40
- Hangar avec une structure mixte et une toiture métallique plate. Photo41



Photo 39



Photo 40

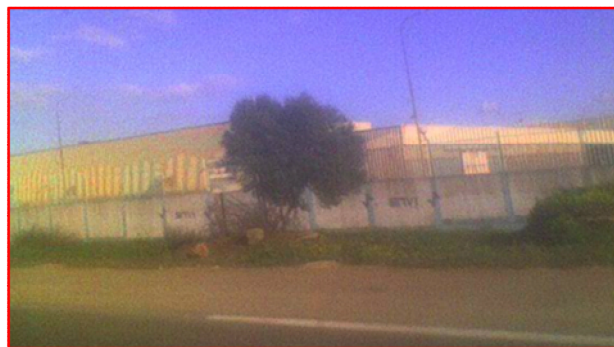


Photo 41

Concernant l'aspect extérieur des bâtiments à l'exception de la façade de la laiterie de l'EDOUGH, le centre de formation qui présentent un certain traitement représentatif de leurs fonction le reste des activités affiche des façades quelconques et complètement délabrées.

Le caractère le plus marquant dans la zone c'est bien la reprise des clôtures qui génèrent un aspect d'isolation de la zone du reste de la ville



Photo 42.43.44 la domination des clôtures sur la façade de la zone EL ALLALICK donnant sur la RN 16

Un autre type récent de traitement architectural assez recherché est manifesté par le groupement agroalimentaire IZDIHAR ainsi que le show room « FIAT ». On enregistre une nouvelle tendance à utiliser des façades attractives spécifiquement pour les shows room des voitures (RENAUD, DACIA, CITROËN)



Photo 45 La façade principale du groupe IZDIHAR avec une élévation de R+3. Son traitement assez recherché par rapport au reste du tissu industriel et sa disposition sur l'axe de la RN 16 en ont fait un élément de repère de la zone.



Photo 46 une station de service en cours de construction ZAC EL BOUNI sur l'autre coté de la RN16 où un nouveau style architectural est utilisé (une structure légère, des murs rideaux, une forme développée.) C'est une source d'inspiration pour influencer les nouvelles constructions dans la zone d'EL ALLALICK

Etant donné que la zone de l'ALLALICK n'est pas classée en tant que ZAC, elle ne bénéficie pas d'un règlement intérieur qui traite l'ensemble des paramètres pour sa gestion.

Aucun intérêt n'est accordé à la qualité des espaces extérieurs aux activités les rejets des vidanges des engins se font dans les caniveaux d'évacuation des eaux pluviales. Les stocks des matières premières (déchets papier, déchet plastics) se font à l'extérieur de manière très anarchique.

Les terrains libres extérieurs sont utilisés comme dépotoir pour tout genre de détritrus, déblais, déchets mécaniques... etc. Même les voies de dessertes à l'intérieur ont été obstruées complètement par ces dépôts.

La situation environnementale de la zone est alarmante sa prise en charge de façon rigoureuse est nécessaire.



Photo 47 .48 Aucun intérêt n'est accordé à la qualité des espaces extérieurs ZONE EL ALLALICK

Aspect environnemental:

Le terrain de l'ALLALICK abrite des activités à caractère industriel dont deux grandes industries : la SNVI et FERROVIAL. Il s'étire le long de l'autoroute « RN 16 » et qui fait face à une grande zone urbaine où prime l'habitat collectif à grande échelle.

L'impact de cette zone d'activité sur son environnement immédiat doit faire l'objet d'une grande attention par les autorités locales. La pollution dans cette zone est une priorité toute particulière vu les multiples souffrances liées aux problèmes de pollution causées par ASMIDAL dont est victime la population d'EL BOUNI depuis des décennies.

La préservation de l'environnement et la prise en charge non pas ponctuelle mais définitive des pollutions engendrées par l'activité anthropique est une ligne de conduite désormais inscrite dans la politique du gouvernement algérien.

L'Algérie ayant ratifié plus de 26 conventions et protocoles internationaux conclus dans le domaine de l'environnement et du développement durable, entend faire participer tous les opérateurs économiques concernés ainsi que la société civile le diagnostic actuel de la zone de l'ALLALICK met en évidence 4 types de pollutions :

1. Une pollution atmosphérique : engendrée par la circulation routière de grande intensité sur l'axe autoroutier « RN 16 » ; les gaz d'échappement d'un parc automobile encore en grande partie vétuste libèrent essentiellement des oxydes de carbone mais aussi des oxydes d'azote et du plomb.
2. Une pollution acoustique : engendrée par deux sources distinctes sur le terrain : le bruit permanent de la circulation routière et le bruit provenant des ateliers de mécanique industrielle de l'entreprise FERROVIAL. Ces ateliers fonctionnant 24h/24h émettent un bruit continu.
3. Une pollution mécanique : il s'agit des terrains non exploités et abandonnés notamment du côté de la SNVI et qui sont jonchés et débris mécaniques de toute sorte, de ferraille et d'objets divers. La clôture étant ajourée, la pollution mécanique engendre une pollution visuelle.
4. Une pollution biologique : au niveau du terrain d'ALLALICK dans la partie non couverte par un réseau d'évacuation, la pollution biologique malgré la réglementation est engendrée par des rejets permanents des eaux usées, des vidanges d'engins mécaniques et des divers rejets industriels, chimiques et autres dans les fossés d'évacuations des eaux pluviales, qui par manque d'entretien se colmatent et déversent dans la nature en formant un grand marécage dans la partie centrale de la zone d'étude tout en alimentant l'ancien lit de l'Oued Seybouse de plus de mille mètres dans la partie nord.

Dans ce cadre une station dépuracion des eaux usées industrielles est en cours de réalisation près de la zone de l'ALLALICK et la zone d'activité commerciale de SIDI SALEM



Photo 49 Le projet de station d'épuration des eaux usées industrielles dans la zone de l'EL ALLALICK



Photo 49 bis stagnation des eaux pluviales EL ALLALICK

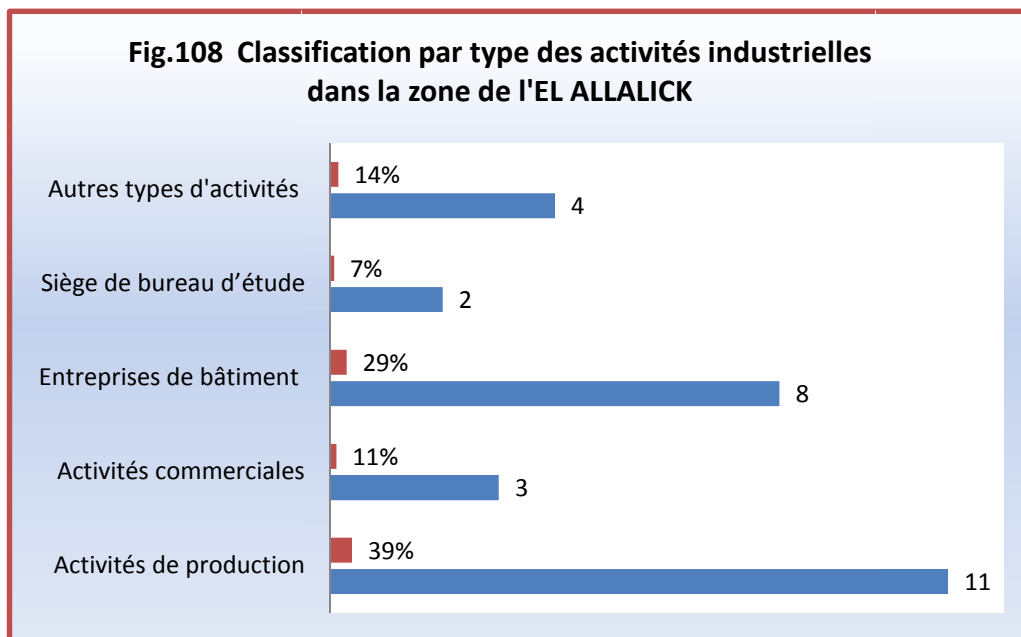
1.3. Inventaire par type des activités industrielles :

La zone de l'ALLALICK regroupe une gamme variée d'activités industrielles ; vu qu'elle est constituée par effet d'agglomération elle ne dispose pas une vocation principale ou une spécialité industrielle.

Tableau n°8 Typologie des activités industrielles dans la zone d'EL ALLALCK

Type d'activité	L'entreprise	Nature de l'activité
Activités de production	Laiterie l'EDOUGH	Production de lait et de ses dérivés
	FERROVIAL	Transformation des métaux et chaudronnières
	SARL El BOUNI plastique	Récupération des déchets plastiques
	EF AMAC	Fabrication des matériaux de constructions
	SARL MAS/DAF STP	Récupération des déchets du papier
	DECOPLAST	Fabrication du colorant pour matière plastique
	SARL SOTRASOVA/ Hippone carrelage	Fabrication du carrelage
	SARL PAPIER RAMA	Transformation de papier
	AGRITEC	Préparation d'engrais azotés
	Alfa clouterie	Fabrication poutrelle pour bâtiment
Activités commerciales	SNVI	Commercialisations des véhicules industrielles.
	SARL SECA	
	ADLER HUNDAY	Service après vente véhicule légers
Entreprises de bâtiment	STCA	ETP + Production de matériaux de construction
	GTH	Travaux publics et hydrauliques
	SAFA BABOR	Travaux forestiers et mise en valeur des terres
	STRIA	Travaux publics –routes
	Ex BPBTP	Travaux publics et bâtiment
	Ex EBAN	Travaux publics et bâtiment
	Ex SOBAN	Travaux publics et bâtiment
ETB privé	Travaux publics et bâtiment	
Autre activités	SOGEFOR	En location : récupération de déchets ferreux
	JETA	En location : Semoulerie

		Sarl SATEM Sarl EL FATIA
	EURL TASID	Récupération de déchets ferreux et dépôts
Siège de bureau d'étude	URBATECH	Bureau d'étude et de contrôle
Autre	Centre de formation	Formation professionnelle : informatique – comptabilité – plomberie- chauffage centrale.



L'activité industrielle de production s'avère dominante avec un pourcentage de 39 %, en deuxième position vient l'activité de BTP (29%).



Photo .50 entreprise de bâtiment EL ALLALICK

Etat de fonctionnement :

L'ensemble des activités commerciales et de production sont fonctionnelles chacune selon sa situation financière et son objectif.

Seulement 62.5% des entreprises de bâtiment sont fonctionnelles le reste des entreprises (le secteur étatique) sont soit à l'arrêt soit liquidées ou en cours de liquidation. Elles sont remplacées au fur et à mesure par des sociétés de travailleurs voire même de petites entreprises privés.

On a enregistré plusieurs activités qui sont en cours d'installation.

Pour les entreprises à fonctionnement spécifique on trouve trois cas de figures :

- L'entreprise SOGIFOR et EURL TASID : occupées par des activités de récupération des déchets ferreux.
- L'entreprise JETA : occupée par des activités diverses dont certaines sont informelles.

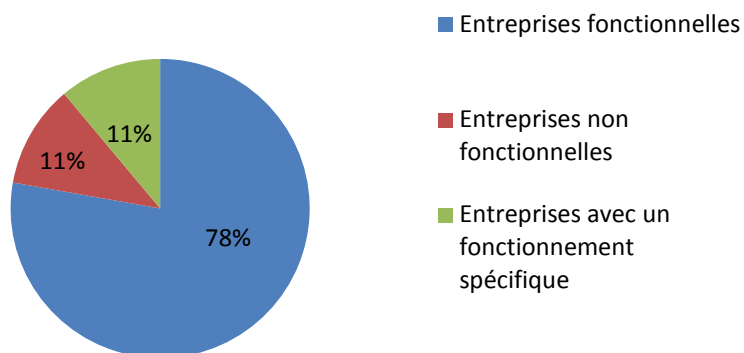
L'habitat :

La zone de l'EL ALLAICK contient de l'habitat précaire (en dure) qui présente un potentiel foncier industriel pour l'investissement après sa démolition



Photo 51 Formes de l'habitat existant dans la zone industrielle d'EL ALLALICK

Fig. 110 Etat de fonctionnement des entreprises dans la zone EL ALLALICK



2.La construction du tissu industriel de La zone de l'ALLALICK Potentiel foncier et immobilier

2.1.La formation de La zone de l'ALLALICK :

Conformément au plan directeur d'aménagement est d'urbanisme intercommunal d'Annaba révisé, la zone objet d'étude (zone d'EL ALLALICK) est classée comme zone à caractère économique et scientifique ouverte à l'urbanisation et destinée à recevoir des établissements scientifiques et techniques, des constructions à usage industriel, entrepôts et de commerce de gros (zones 2AUPb)

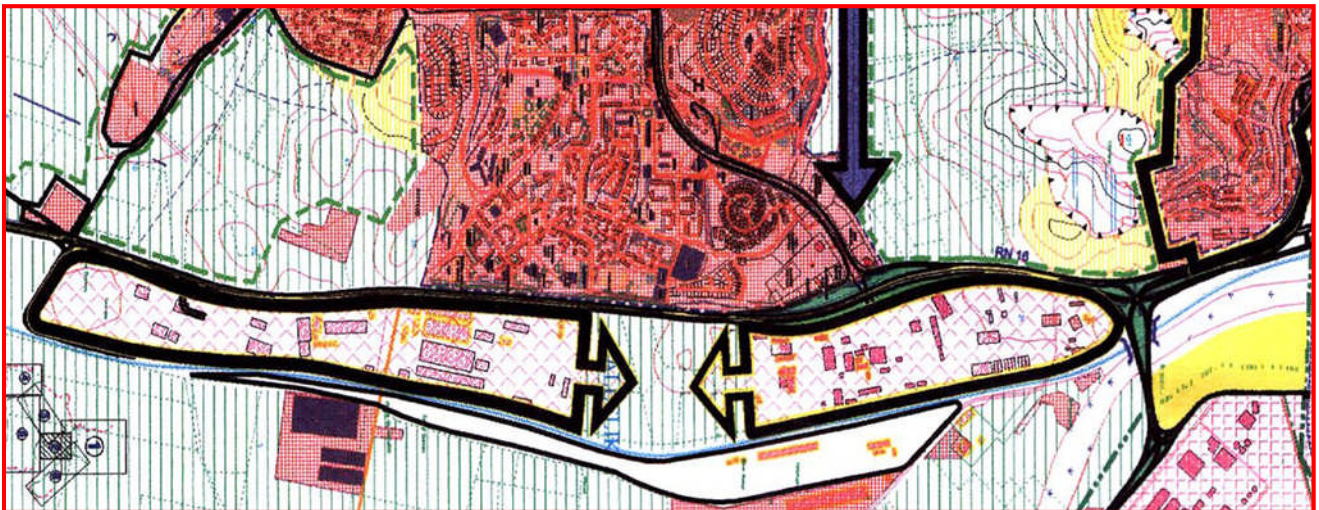


Fig. 112 enlancement de la zone d'el ALLALICK source le PDAU d'Annaba

La création du complexe sidérurgique d'El-Hadjar a joué un rôle majeur dans l'adduction d'autres activités industrielles et de B.T.P, dont la quasi-totalité relevait du secteur étatique on évoque (FEROVIAL, SONATIBA, ETWA...) localisées au niveau de la zone EL ALLALICK. L'ensemble du parc immobilier industriel de ce secteur public va connaître cependant le déclin à partir des années 1990 suite à la crise profonde du secteur secondaire notamment la branche du bâtiment, une crise dont les effets sur le marché de l'emploi étaient dramatiques.

Le dépérissement du secteur industriel a touché de plein fouet ces entreprises mettant certaines d'entre elles en liquidation. La zone de l'EL ALLALICK n'a pas été épargnée de cette situation par laquelle la zone a failli devenir une grande friche industrielle.

Le redéploiement des activités à l'intérieur de la zone (qui ne possède pas un statut d'une zone d'activités industrielles) n'a pas été inséré dans une dynamique de développement industriel, il

s'est fait plutôt suite à des opérations ponctuelles d'investissement engagées par les pouvoirs publics dont l'objectif principal était de répondre à la demande croissante des investissements et la récupération de la friche industrielle qui se présente sous forme des espaces résiduels appartenant aux entreprises liquidées ou en voie de l'être.

Création de la zone d'activité et de services de l'EL ALLALICK :

Dans le cadre du développement des capacités d'accueil des investissements industriels , une zone d' d'activité et de services a été prévu pour la zone de l'EL ALLALICK. La nature juridique du terrain de la zone est la propriété de l'URBAN par acte N° :46-V93 du 10/12/2005.

La zone d'activités et de services de l'EL ALLALICK couvre une surface de 4 ha, elle est située au sud de l'agglomération chef lieu d'EL BOUNI sur la route national N° 16 entre EL BOUNI et EL HADJAR.

La zone d'activité et de services de l'el ALLALICK est délimitée :

- Au nord par l'entreprise publique SNVI.
- A l'ouest par la RN 1.
- A l'est par la voie de chemin de fer.
- Au sud par un terrain nu appartenant à Génie Sider.

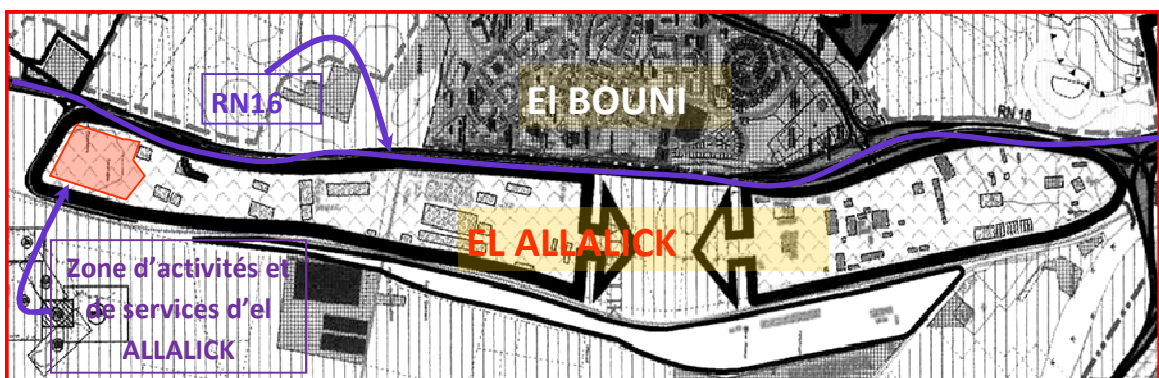


Fig. 113 Situation de la zone d'activité et de services de l'el ALLALICK

La zone est morcelée en 05 lots dont la contenance est donnée dans le tableau suivant :

N ° du lot	Surface (m ²)	Observation
01	17.000,00	Lot occupé par SANILUX
02	5.000,00	
03	4.359,00	
04	4.649,00	
05	4.252,00	
06	4.740,00	partie commune
Total	40.000,00	

- le permis de morcellement de la zone est approuvé en 2008, les travaux d'aménagement sous en cours.

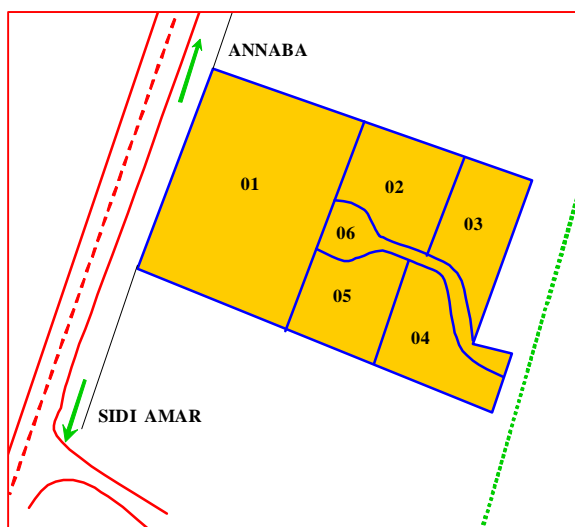


Fig. 114 Plan parcellaire de la zone d'activité et de services de l'el ALLALICK

2.2. Consistance foncière et immobilière de la zone de l'ALLALICK:

a- Le foncier :

Le statut juridique des terrains varie entre les biens des entreprises étatiques, les biens de l'état et les biens du secteur privé.

D'autre part le flou demeure pour certains lots classés biens de l'état alors que des investissements importants ont été érigés dessus par les privés, à l'exception, le cas d'AGRITEC, SARL ALPHA (clouterie), SARL PAPIER RAMA. qui ont leur terrain par le biais de la concession.

Fig. 115 classification du foncier et de l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK selon le statut juridique

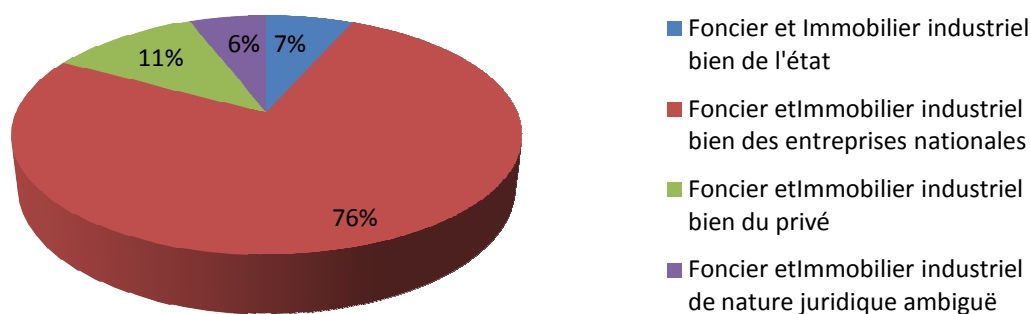
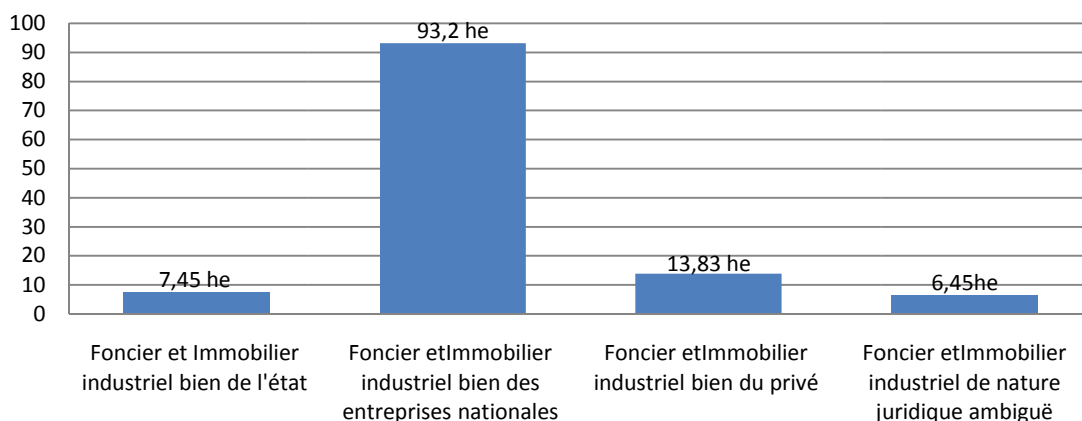


Fig.116 statut juridique du foncier et de l'immobilier de la zone d'EL ALLALICK (surface en he)



Mutation du découpage parcellaire :

Le plan parcellaire actuel de la zone EL ALLALAICK est le résultat des différentes opérations de morcellement des terrains des entreprises nationales dissoutes.

Les principales sociétés nationales dissoutes sont :

- **EBAN** occupait une surface de **97.250 m²** morcelée en **26** lots industriels
- **STCA** occupait une surface de **53.784.00 m²** morcelée en **3** lots industriels.

La création de la zone d'activités et de services el ALLALICK en 2005 a ajouté 5 lots industriels à la zone industrielle EL ALLAICK

<u>Type du foncier industriel</u>	<u>Source</u>	<u>Nombre de lots industriels</u>	<u>Surface</u>	<u>Destination</u>
Potentiel foncier reproduit	EBAN	26 lots industriels	97.250.00 m²	Investissement industriel privé
	STCA	3 lots industriels	53.784.00 m²	
Potentiel foncier produit	la zone industrielle EL ALLAICK	5 lots industriels	40.000,00m²	
total		33 lots industriels	191034,00 m² ≈20 Hectare	

Comme conclusion la zone industrielle d'EL ALLALICK a bénéficié de la création d'un potentiel immobilier industriel directe de **33 lots industriels** et d'une surface de **191034, 00 m²**, soit presque **20 Hectare** destiné à l'Investissement industriel privé

b-Le cadre bâti

L'implantation des constructions :

Le bâti n'obéit à aucune règle d'implantation faute de l'existence de cahier de charges, il répond beaucoup plus à une certaine organisation pour le fonctionnement intérieur de l'activité.

L'organisation de l'espace à l'intérieur des lots industriels à son tour prend différentes configurations :

+ Organisation planifiée :

Ce type d'organisation se présente par trois entreprises : FERROVIAL, la laiterie de L'IDOUGH et la SNVI



Photo 52 .L'entreprise FERROVIAL

Photo 53. L'entreprise nationale des véhicules industrielles SNVI



Exemple : de l'entreprise FERROVIAL

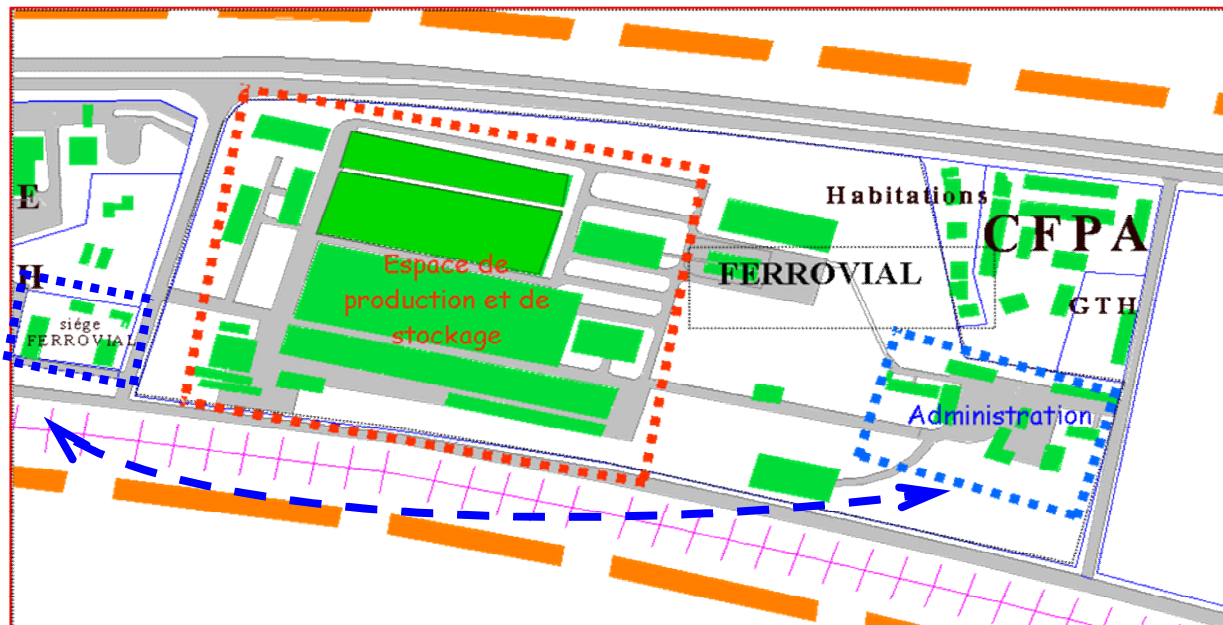


Fig. 118 Plan de masse de l'entreprise FERROVIAL

L'entreprise d'origine était S.N.A.F : société nord américaine de construction mécanique et ferroviaire fondée en 1938 mise en service en 1942 ; après l'Indépendance elle est devenue SN METAL puis FERROVIAL : la société algérienne de construction mécanique et ferroviaire 1963.

L'organisation de l'espace interne du lot est faite à base de module toute en laissant une surface pour les éventuelles extensions des ateliers. Il existe trois types d'espace :

- Espace de production.
- Espace de stockage.
- Espace d'administration et de regroupement des ouvriers.

L'espace vert occupe une surface très importante mais qui reste abandonné

✚ Organisation non planifiée :

Ce type d'organisation de l'espace de production est conçu sans étude préalable de la nature de l'activité industrielle et de ça manière d'exploitation l'assiette foncière ; et cela pour deux raisons :

- Les unités de production ont subi un changement de l'activité industrielle initiale qui n'a pas été suivi par une

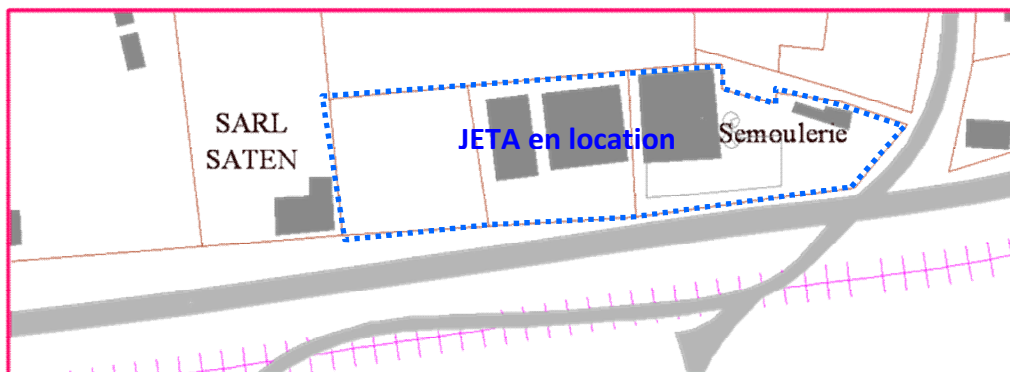


Fig. 119 plan de masse de l'entreprise JETA.

transformation de l'immobilier industriel. (le cas SOGEFOR, JETA) .

- D'autres unités étaient le résultat du morcellement d'une grande unité (entreprise nationale dissoute). Le morcellement qui opère sur le foncier ainsi que l'immobilier bâti, après être vendu les nouveaux investisseurs privés et pour diminuer le cout de l'investissement industriel sauvegarde l'immobilier à sans état initial. (le cas de l'EFAMAC)

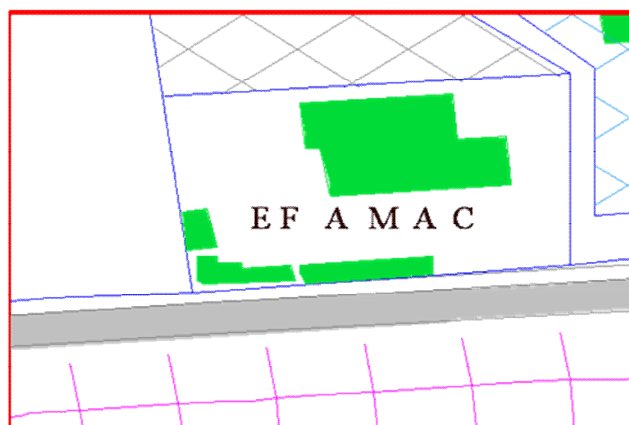


Fig. 120 Plan de masse de l'entreprise EFAMAC

Occupation du sol :

Le fait d'utiliser le CES comme indice de densité (indice de densité dans des zones d'habitation) dans une zone industrielle paraît illogique, mais le but de l'utiliser dans notre analyse est de ressortir le taux réel d'occupation des lots industriels et de quelle manière se fait-elle et est-ce qu'il y a possibilité de

densification tout en prenant en compte la spécificité du bâtiment industriel ainsi que ses espaces de services inter-lot.

La trame bâtie est constituée en majorité en raison de la nature de la zone par de grands hangars en RDC de taille et de style qui diffèrent d'une activité à une autre ainsi que l'époque de création.

L'activité de gestion est pratiquée dans des bureaux regroupés en blocs de 1 à 2 niveaux et rarement en R+3.

-Pour les densités [0-0.2] qui domine avec un pourcentage de 54% du total des lots industriels ; cette densité faible concerne essentiellement les grands lots en matière de surface ainsi que les entreprises de BTP et de stockage où l'espace construit est très réduit.

Fig.121 Densité du bâti zone de l'EL ALLALICK

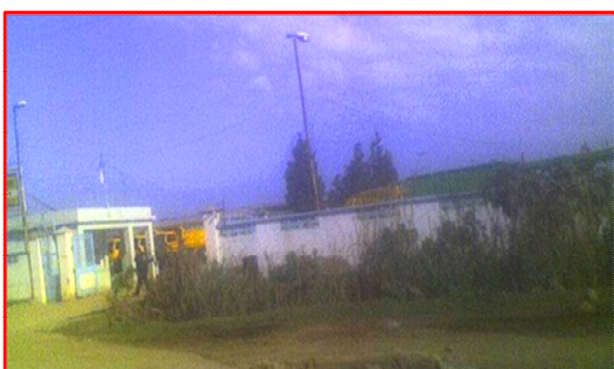
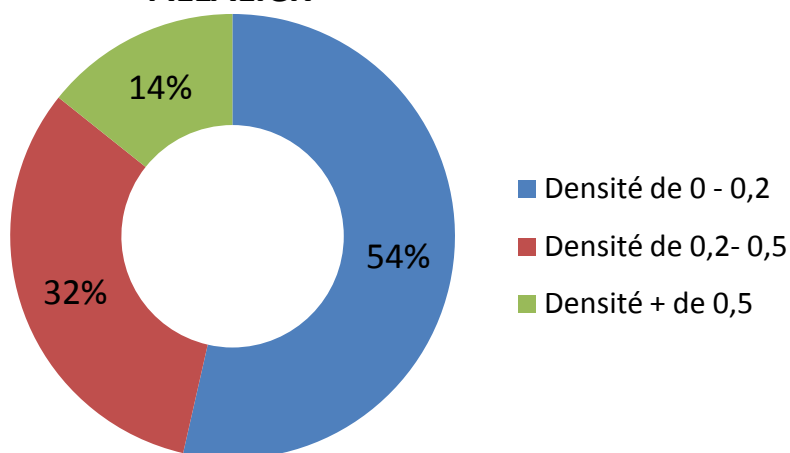
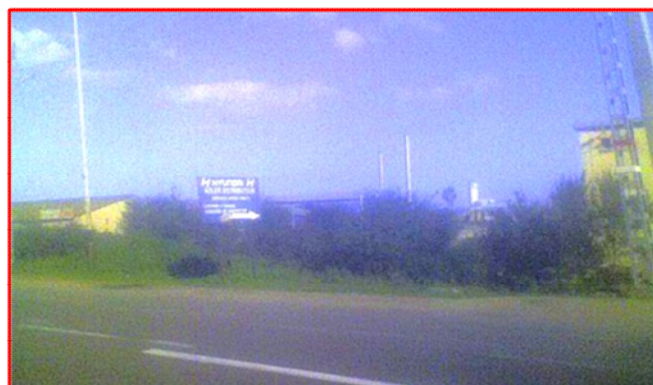


Photo. 54 Une occupation du sol faible

Photo 55 Une forte occupation du sol



Evolution du parc foncier et immobilier industriel dans la zone de l'ALLALICK :

Le tableau suivant présente les différentes entreprises industrielles de la zone EL ALLALICK classées par types d'activité ainsi que les dates de création.

Tableau n° 9 Evolution du parc foncier et immobilier industriel dans la zone de l'ALLALICK

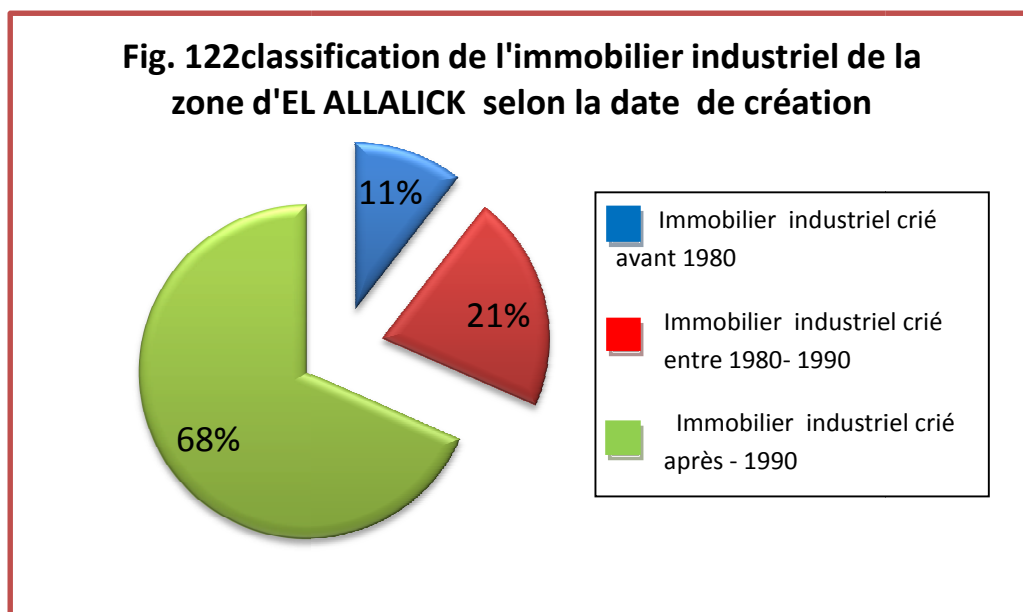
Type d'activité	L'entreprise	Date de création
Activités de production	Laiterie l'EDOUGH	1975
	FERROVIAL	1963
	SARL EI BOUNI plastique	-
	EF AMAC	-
	SARL MAS/DAF STP	2002
	DECOPLAST	2006
	SARL SOTRASOVA/ Hippone carrelage	2007
	SARL PAPIER RAMA	2005
	AGRITEC	2002
	Alfa clouterie	1989
Activités commerciales	SNVI	1988
	SARL SECA	2005
	ADLER HUNDAY	2005
Entreprises de bâtiment	STCA	1998
	GTH	1986
	SAFA BABOR	1998
	STRIA	1999
	Ex BPBTP	-
	Ex EBAN	-
	Ex SOBAN	-
	ETB privé	-
Autre activités	SOGEFOR	-
	JETA	1998
		-
		2006
	EURL TASID	2006

Siège de bureau d'étude	URBATECH	-
Autre	Centre de formation	1985

Note : par manque des dossier de permis de construire des bâtiments de certaines entreprises , on a pris les dates de création de ces dernières comme date du début de création de leurs immobiliers industriels

Selon les données illustrées dans le tableau précédant on peut déduire que la majorité des entreprises dans la zone de l'ALLALICK sont d'une création récente. Mais est ce que c'est le cas pour le parc immobilier industriel existant dans la zone ?

Les dates de création des entreprises ne correspondent pas toujours aux dates de l'édification de leurs immobiliers industriels (le bâti) car la majorité de ce dernier est le patrimoine industriel des sociétés nationales liquidées.



Potentialités de la zone en immobilier industriel :

Potentialité de la zone en immobilier industriel de la zone l'ALLALICK :

Le périmètre d'étude dispose de quelques réserves foncières dégagées en grande partie par l'étude du PDAU intercommunal

On distingue deux types de potentialités :

- Les potentialités directes (terrains libres ou agricoles) d'une superficie de 604.846.00m²
- Les potentialités indirectes se sont les terrains récupérables après désaffectation des groupements d'habitation vétustes incompatibles avec la vocation de la zone, et également après récupération des terrains et des bâtiments industriels étatiques occupés par des activités informelles et dont la superficie n'est pas négligeable soit les 79115.00m²



Photo 56 Une bande de l'habitat précaire qui date de la période coloniale et qui présente un potentiel foncier indirecte à récupérer.



Photo 56 bis le terrain agricole et pépinière EL ALLALICK

Pour dégager la surface exacte du potentiel immobilier de la zone de l'ALLALICK il faut supprimer la surfaces des servitudes engendrées par le passage des différents réseaux sont multiples à savoir :

- ✓ Les lignes électricité de la moyenne tension à 2x15m (15 de part et d'autre).
- ✓ La route nationale 2x25 m.
- ✓ La voie ferrée 2x20m.
- ✓ Conduite d'adduction en eau 2x5m.

Les traversées des lignes électriques et des conduites d'adduction au milieu des terrains réduisent presque de 30% les potentialités.

Classification du parc foncier et immobilier industriel dans la zone de l'ALLALICK :

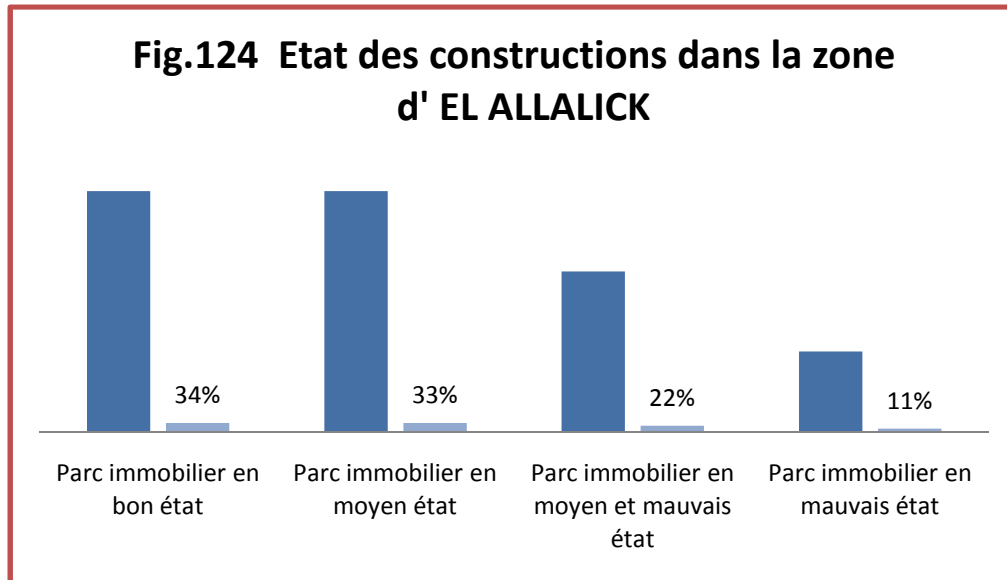
Le parc immobilier industriel existant dans la zone d'étude comporte quatre formes :

- 1- L'immobilier des entreprises étatiques.
- 2- Immobilier industriel étatique appartenant à des entreprises publiques dissoutes ou en voie de liquidation en location pour des entreprises privées.
- 3- Immobilier récemment créé est qui d'une propriété privée.
- 4- Immobilier industriel en friche.

Une autre forme de l'immobilier non industriel présentée par un ensemble de logements constitués d'environ 105 unités dont la majorité en mauvais état.

Etat des constructions :

Le parc immobilier industriel bâti dans l'ensemble est en bon à moyen état ; les constructions vétustes comportent beaucoup plus le groupement d'habitation et les sociétés en liquidation.



Dans notre analyse on a rencontré dans une même unité industrielle généralement de taille grande ou moyenne des constructions en moyen état et d'autre dans état délabré d'où on opté de ressortir une catégorie de « parc immobilier de moyen et de mauvais état ».⁶¹

⁶¹ Les unités industrielles appartenant à cette catégorie seront illustrées dans l'annexe.

- **La structure du tissu industriel de la zone de l'ELALLALICK :**

Le tissu bâti de la zone de l'EL ALLALICK est charpenté à travures les éléments structurants suivants :

- L'axe de la RN 16 : considéré comme la colonne vertébrale de la ville d'Annaba ainsi que la RN 44. Cet axe figure tant que façade de la zone sur une longueur de presque 5km.
- Le chemin de fer (TEBESSA, le complexe sidérurgique EL HADJAR vers le port d'ANNABA)
- les réseaux divers (lignes électriques, adduction en eau potables, évacuations des eaux usées) ces réseaux qui sont élémentaires pour l'activité industrielle.
- Le tissu industriel est classé sous deux grandes catégories : tissu ancien structuré (SNVI, laiterie de l'IDOUGH, FERROVIAL) et tissu nouveau ou renouvelé qui demeure non organisé.
- Un potentiel immobilier considérable pour le développement de l'investissement industriel dans la zone qui offre malgré les insuffisances une infrastructure importante de base pour l'exercice de l'activité.
- Une gamme variée de nœuds organise l'espace de la bande industrielle ; le plus important est matérialisé non seulement par l'intersection des deux axes RN 16 et la RN 44 il y a également l'implantation de l'unité de montage des ordinateurs portables ZALA COMPUTER avec une nouvelle activité technologique qui peut influencer la zone si elle est mise en valeur .

Conclusion

D'après l'analyse de la consistance foncière et immobilière de la zone d'EL ALLALICK ,le processus de construction du tissu industriel ainsi que sa configuration morphologique , la zone de l'ELALLALICK semble être une zone industrielle.

Cela nous mènent à vérifier les caractéristiques la zone de l'ELALLALICK en faisant référence au cadre théorique, cette dernière se "**définit comme un ensemble de terrains regroupés par un même maître d'ouvrage et préalablement équipés pour faciliter l'installation, le fonctionnement et le développement d'établissements à caractère essentiellement industriel**"

Donc vue l'historique de la zone de l'ELALLALICK ; c'est un regroupement d'unités industrielles qui s'est fait progressivement pour des raisons diverses :

- La proximité des divers réseaux (axe routier RN16, le chemin de fer...)

- Des critères historiques (une volonté coloniale d'installer des unités industrielles dans la zone)

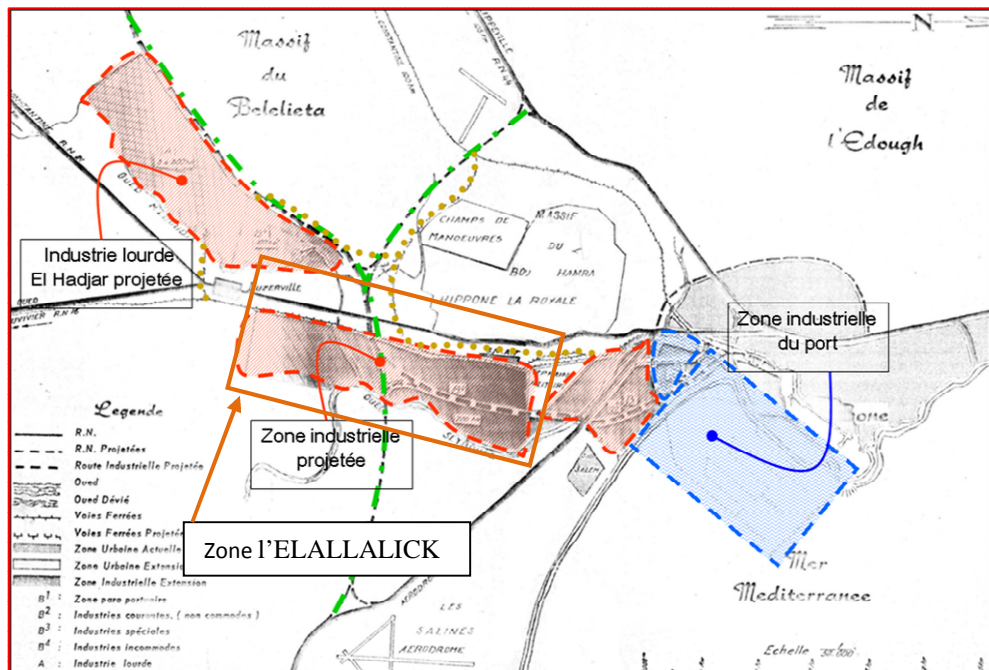


Fig.31 la réorganisation de l'espace industriel de BONE -Annaba-selon les directives du plan de Constantine

La question qui se pose vers quel model tend la Zone l'ELALLALICK dans le cadre d'une dynamique foncière immobilière ? Es que vers devenir une zone industrielle par une réorganisation de son foncier ainsi que la création de toutes les annexes d'une zone industrielle ou bien elle prendra une autre configuration ?

2.3. Les repères de la dynamique du parc foncier et immobilier industriel de la Zone l'ELALLALICK:

La dynamique du parc immobilier industriel de la zone d'EL ALALLICK est un exemple des changements qui s'annoncent pour le reste du tissu industriel d'Annaba. Pour repérer cette dynamique on a procédé à l'analyse des facteurs suivants:

- **Restructuration du parcellaire :**

Cette analyse à pour objectif de montrer la dynamique foncière qui affecte le tissu industriel est cela à travers le repérage des différents découpages et modifications des assiettes foncières ainsi que les unités bâties.

Phase 01 - avant 1980 -:

1. La première unité industrielle qui a été créée dans la zone de l'EL ALLALICK est FERROVIAL qui comme activité la Transformation des métaux et chaudronnières:

- 1938 : date de création : *SNAF* (société nord africaine de construction mécanique et ferroviaire).
- 1942 : date de mise en service.
- 1963 : après l'indépendance : la nationalisation de l'entreprise ; elle est devenue *SNAF* (société Algérienne de construction mécanique et ferroviaire).
- Les années 80 elle est transformée en *SN Métal*.
- Actuellement *FERROVIAL*.

2. La deuxième est la SONATIBA dont l'activité est celle des travaux publics et du bâtiment

- 1969 : date création : *SONATIBA* (société nationale des infrastructures et du bâtiment).
- 1972 : date de la mise en service.
- 1998 : elle est devenue *EBAN* (entreprise de bâtiment d'Annaba), et *STCA*(entreprise des travaux de construction d'Annaba).
- 2004 : la dissolution de l'entreprise *EBAN* et le morcellement de sont immobilier industriel en 28 lots industriels. C'est la même situation pour la *STCA* morcelé en 3 lots.

3. la troisième entreprise c'est l'ONALAIT pour Production de lait et de ses dérivés.

- 1975 : date de création : **ONALAIT** (office national du lait et dérivé) le rôle de cet office est la production du lait et ses dérivés et satisfaire le besoin régional.
- Transformé en **laiterie de l'IDOUGH** après l'ouverture de ce domaine aux acteurs privés.

Phase 02 après – 1980-:

La période après 1980 à vue l'installation de l'entreprise nationale **SNVI** (société nationale des véhicules industrielles), ainsi qu'un ensemble d'entreprises étatiques et privés.

Phase 03 période actuelle -:

Cette époque à été marquée par la dissolution de plusieurs entreprises nationales et le morcellement de son immobilier industriel et sa réutilisation par des entreprises privés.

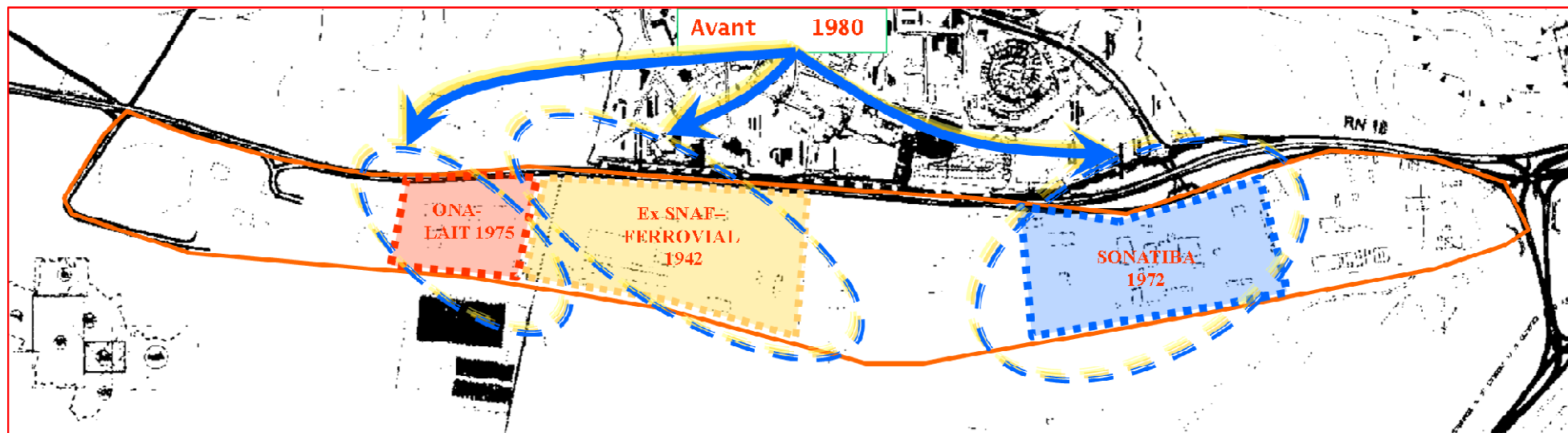


Fig. 126 Phase 01 – développement de la zone de l'EL ALLALICK

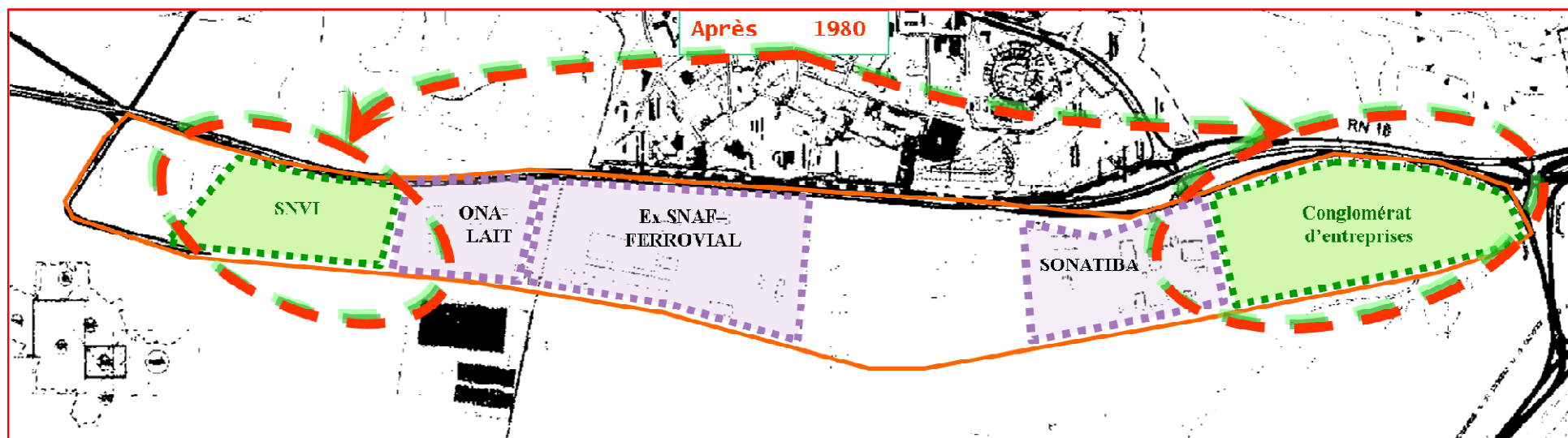


Fig.127 Phase 02 – développement de la zone de l'EL ALLALICK

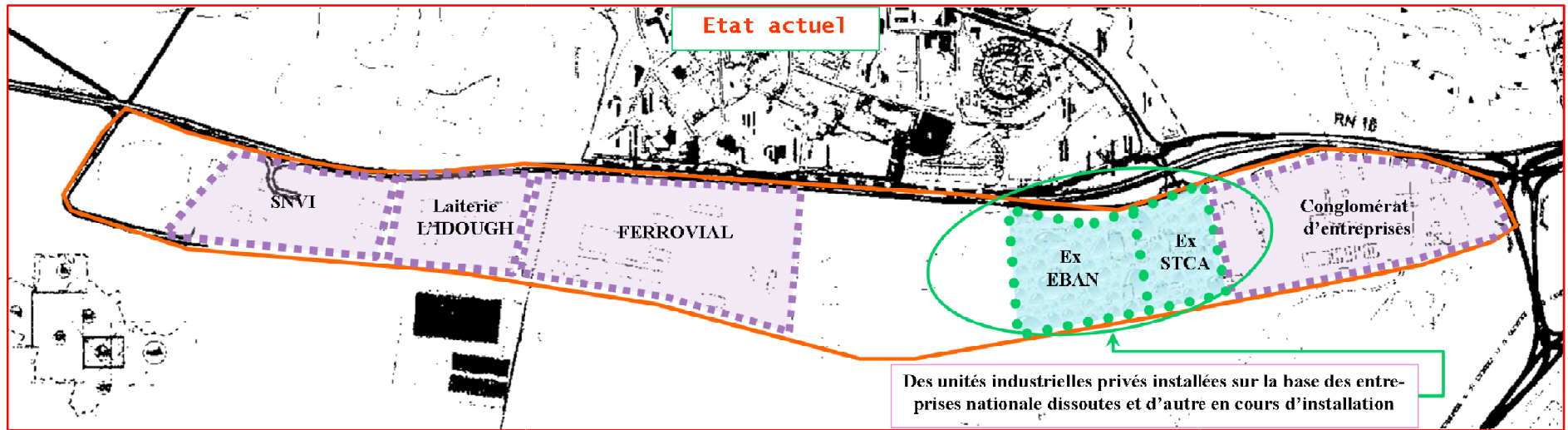


Fig.128 Phase 03 – développement de la zone de l'EL ALLALICK

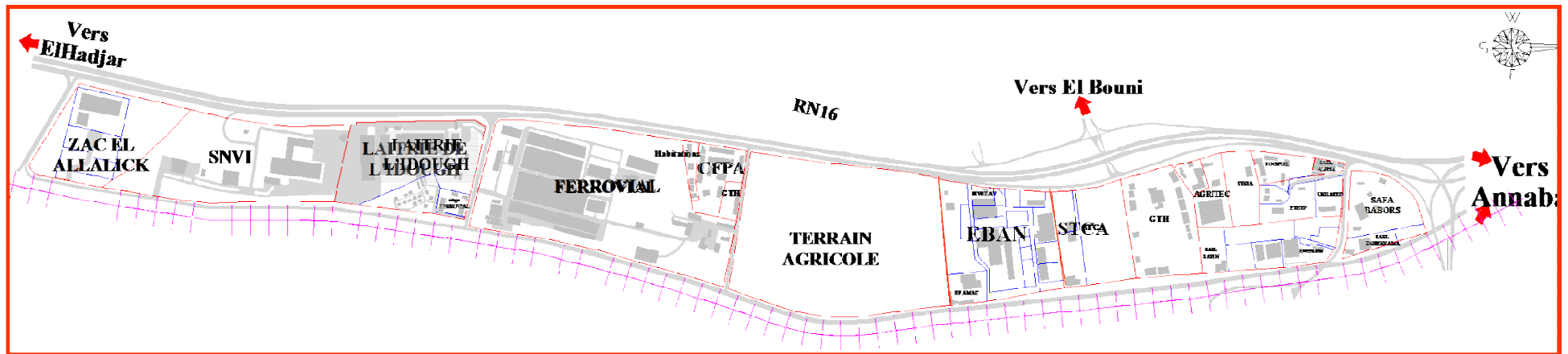


Fig. 129 – état actuel de la zone industrielle de l'EL ALLALICK

Vérification de la restructuration foncière dans la zone d'EL ALLALICK sur une petite échelle :

Comme échantillon de la dynamique qui a affecté l'immobilier industriel dans la zone de l'ALLALICK on va analyser la mutation de l'immobilier industriel de l'entreprise SONATIBA dont son historique a été développé précédemment.

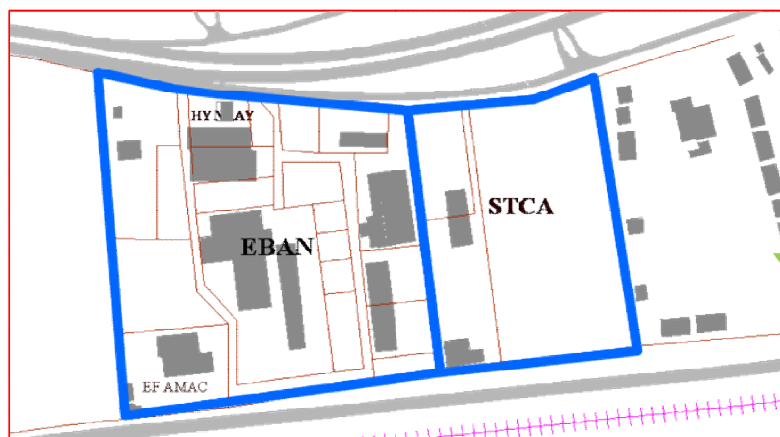
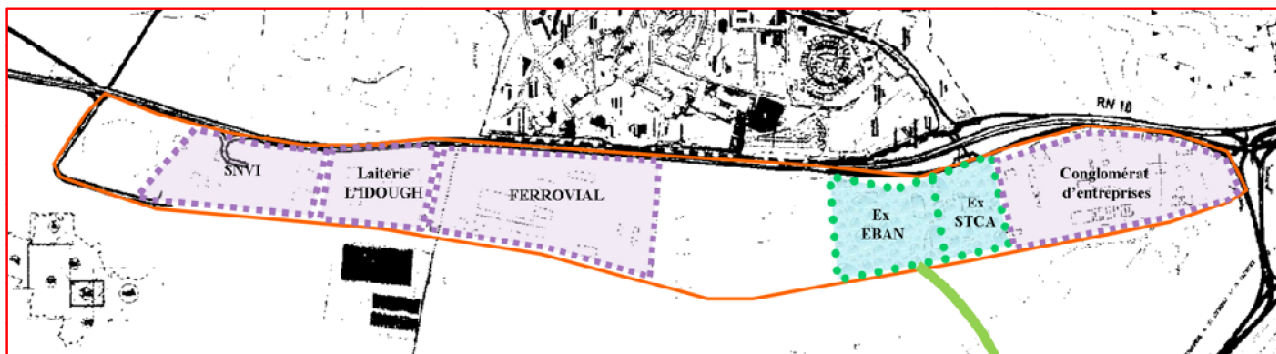
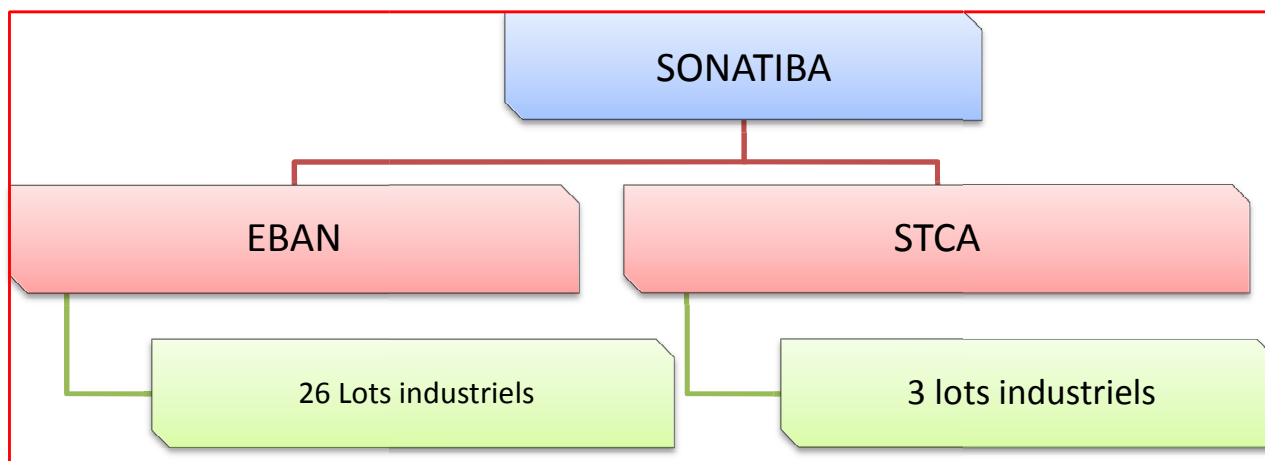


Fig.130 Situation de EBAN et STCA



- ❖ *SONATIBA* (société nationale des infrastructures et du bâtiment).
- ❖ *EBAN* (entreprise de bâtiment d'Annaba).
- ❖ *STCA* (entreprise des travaux de construction d'Annaba).

I. Pour **EBAN** elle occupait une surface de **97.250 m²** morcelée en **26** lots industriels⁶².

	<i>SURFACE DU LOT</i>	<i>SURFACE BATI INITIALE</i>	<i>COS</i>	<i>OCCUPATION</i>
1	350	113,8	0,33	EBAN
2	6217,16	/	/	M.A.S
3	3513,67	/	/	EBAN
4	3721,79	/	/	SOTRASOVA
5	1242,69	0	0	EBAN
6	58,35	58,35	1	EZDIHARI
7	91,2	91,2	1	ESSAAD
8	1390	0	0	EBAN
9	800	0	0	IZDIHARI
10	800	0	0	ESSAAD
11	2496	0	0	EBAN
12	2949,5	648	0,22	EBAN
13	1522,07	286	0,20	SOBAN
14	2550,07			EBAN
15	18592,62	5782	0,31	EBAN
16	340,66	32,5	0,10	EBAN
17	2846,4	143	0,05	TRANSLOCATION
18	928,8	864	0,93	SIMAN
19	2530,02	2126,25	0,84	EBAN
20	2530,02	740	0,30	EBAN
21a	2510	0	0	/
21b	3069	400	0.13	IBIMAB
21c	216	0	0	/
22	253,25	0	0	SIMAN
23	2695,68	0	0	EBAN
24	16246	359	0,022	EF AMAC
total	81978,64	11644,1	0,14203822	

⁶² Certificat du morcellement de l'entreprise dissoute EBAN – 2002-

La surface des lots varie de **16.000,00m²** jusqu'à **58 m²** avec une moyenne de surface de **3415 m²**.

La desserte des lots est assurée par des passages très étroits et qui sont dans un état très dégradé

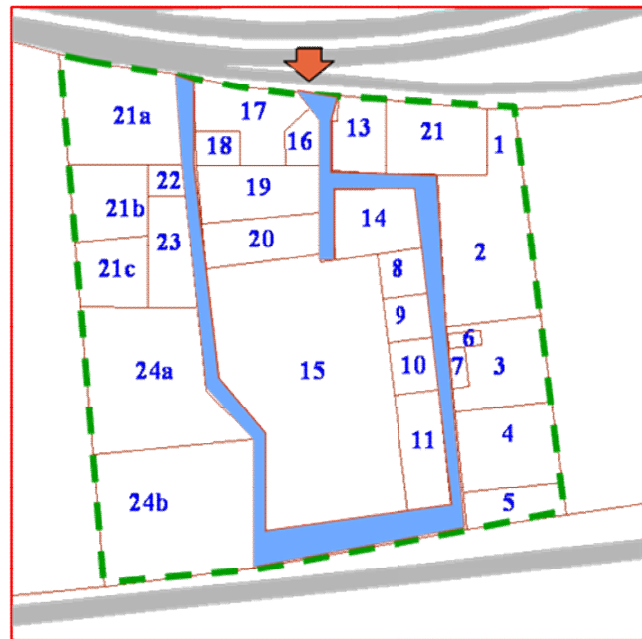
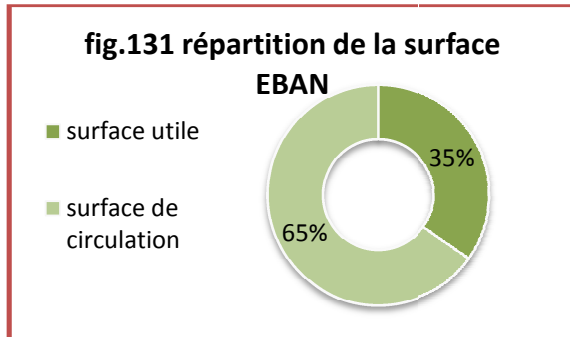


Fig. 132 Le morcellement en lots industriels de l'entreprise dissoute EBAN.

La logique du nouveau découpage n'est pas claire ; on suppose qu'elle est faite sur la base des points suivants :

- Un Soussi de ressortir des lots industriels vides (non construits) avec une grande surface ; le **cas1** des lots [5, 8, 9, 10,11].
- Créer des lots industriels composés d'immobilier bâti seulement le **cas2** des lots [6, 7] ; ces constructions sont généralement des bureaux.
- Ressortir en un seul lot industriel un ensemble d'immobilier qui compose un seul processus de production. **cas 3** des lots [24b, 15]

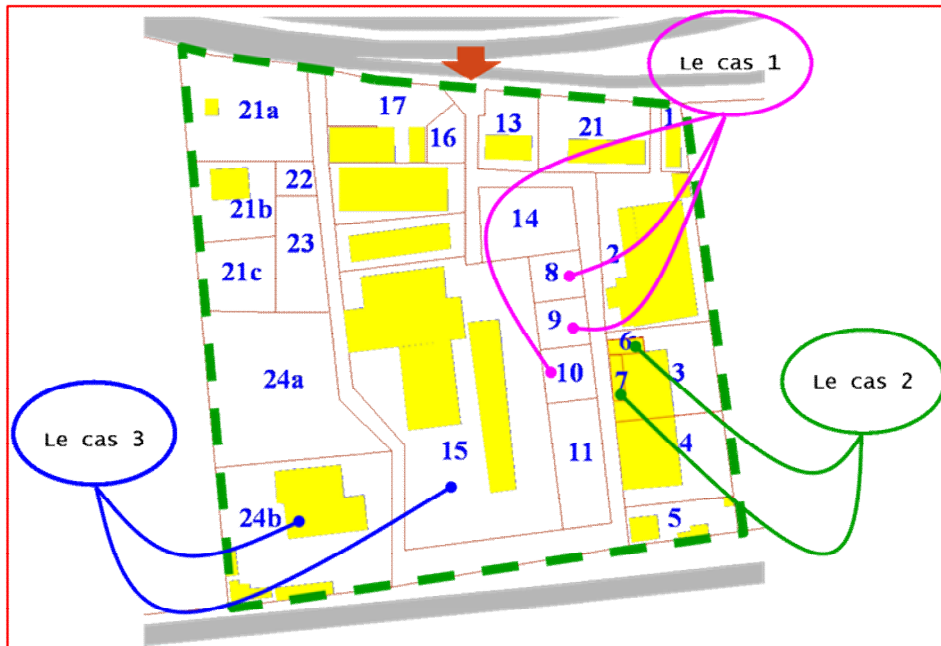


Fig. 133 état de fait de l'immobilier industriel de l'entreprise dissoute EBAN après morcellement

2.STCA occupait une surface de **53.784.00 m²** morcelée en **3** lots industriels.

Tableau 1 : parcellaire du morcellement du **STCA**.

N du lot	Surface en m ²	Occupation des lots
01	4.513,00	TOYOTA
02	37.115,00	Projet de station de lavage
03	12.156,00	STCA
TOTAL	53.784,00	

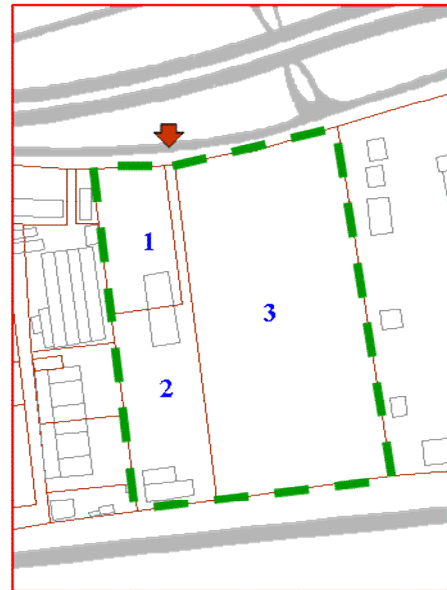


Fig. 134 morcellement de l'assiette de l'entreprise STCA.



Photo57 ;58 entreprise STCA en arrêt

- **Densifications du bâti :**

Après la dissolution de l'entreprise étatique EBAN et le morcellement de son immobilier industriel, un grand nombre de lots est occupé par des entreprises privées, mais la surface totale utilisés ne présente que 30% du total du patrimoine d'EBAN. De nouvelles unités industrielles sont en cours d'installation dans le reste de la surface. (Soit par l'achat de l'immobilier ou par sa location ; vu la difficulté d'accès à l'information on n'a pas pu distinguer celles qui sont propriétaires de celles en location).

	Nombre de lots	Nombre des lots %	Surface (m ²)	Surface des lots %
Patrimoine de EBAN	13	54%	57426,93	70%
Nouvelle entreprise	11	46%	24551,71	30%

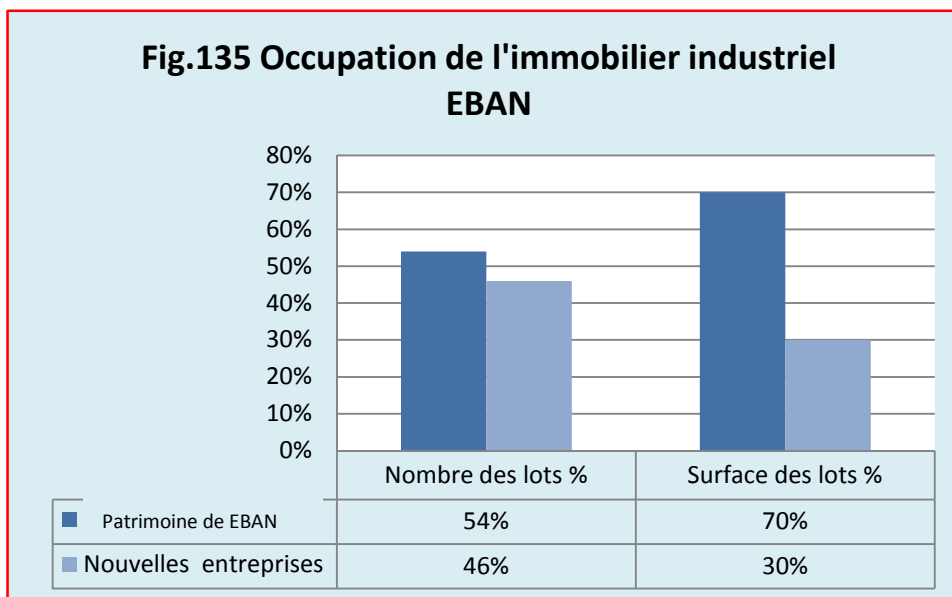


Photo 59 Densification des nouveaux lots industriels créés après morcellement de EBAN



Mutation de l'expression architecturale :

On enregistre une mutation dans le langage architectural utilisé dans la zone qui va des façades rythmées à l'utilisation des murs rideaux.

D'une architecture
fonctionnelle qui
reflète la période
fordiste



A une architecture de
façade plus légère



Vers quelle configuration va la zone DE L'ALLALICK

La zone d'EL EL ALLALICK est intégrée dans le cadre d'une étude POS intitulée « *POS l'entrée de la ville de Annaba par la RN* » dont les limites sont mentionnées dans la fig.135. Ce POS est dans la phase aménagement et règlement. Nous présentant les deux variantes proposées ainsi que leur logique de conception

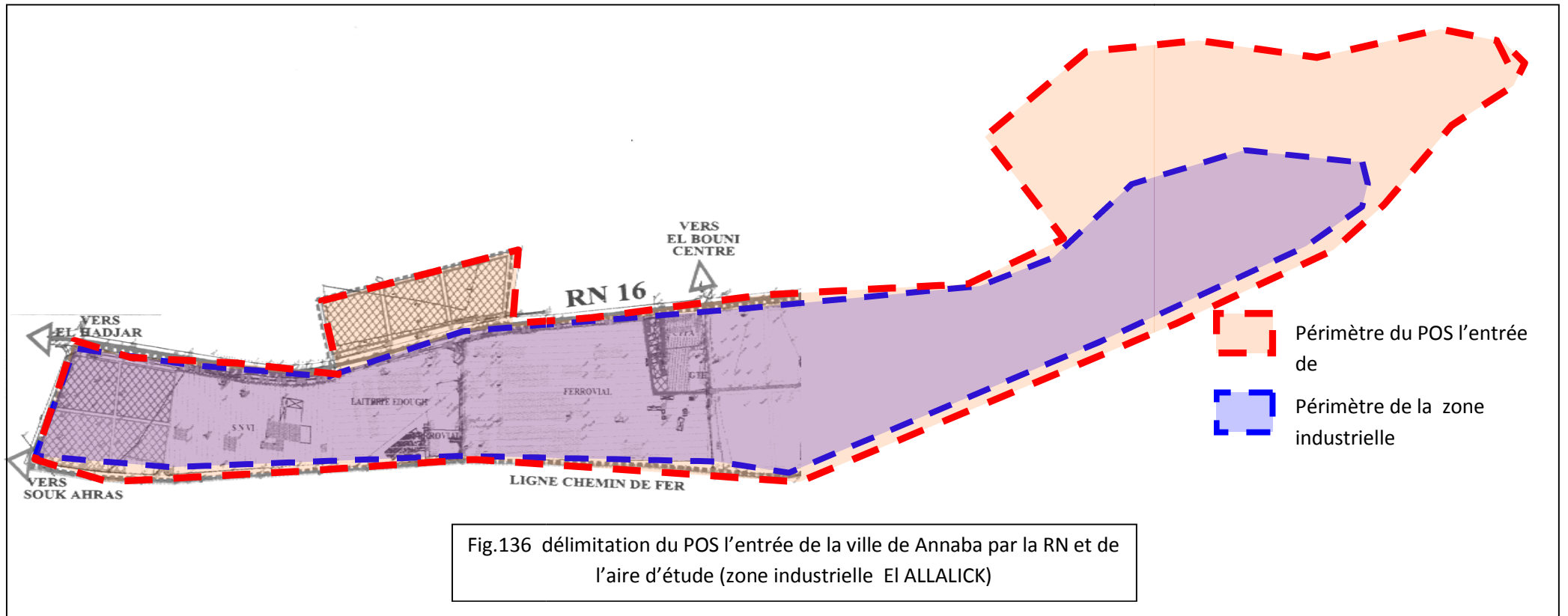
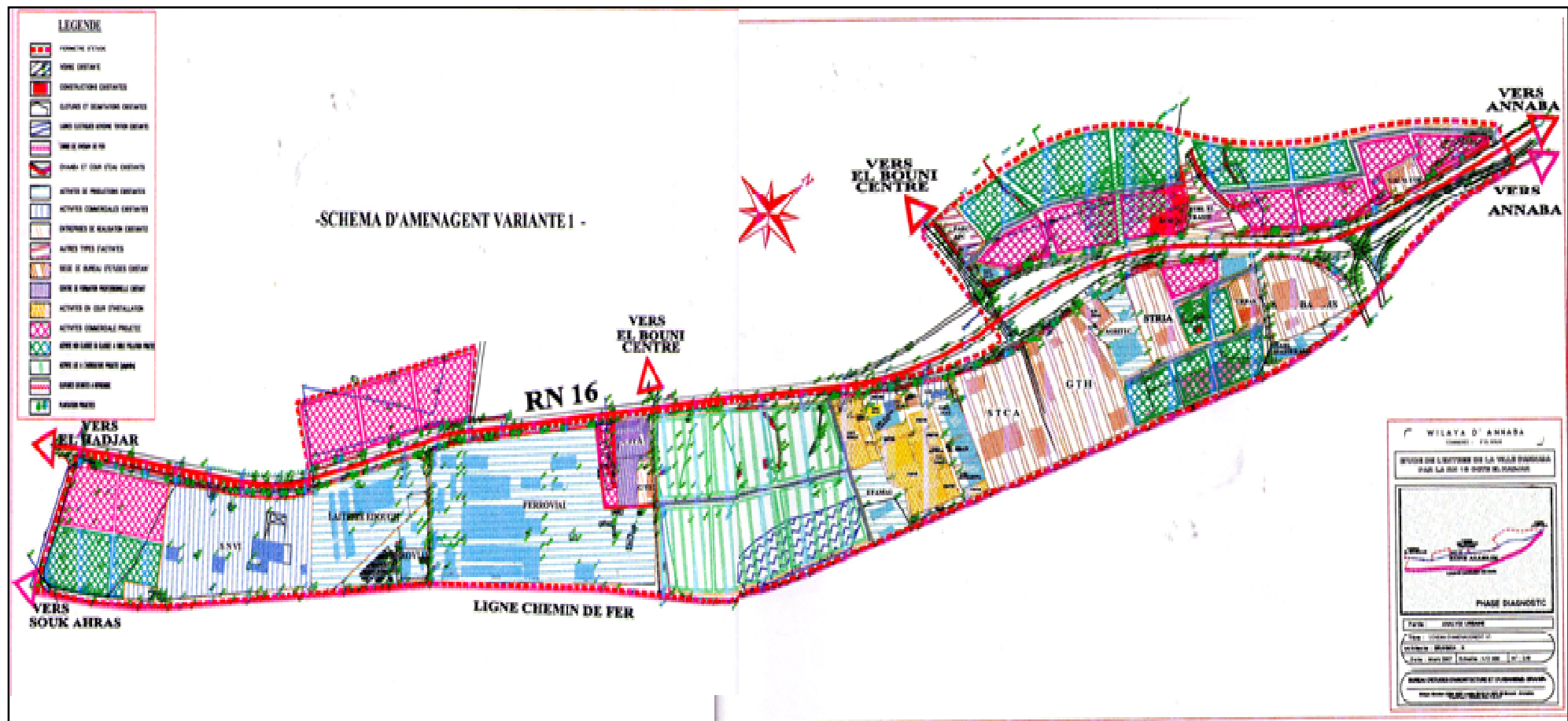


Fig.137 phase 05. Développement de la zone de l'EL ALLALICK à travers l'étude POS.



POS l'entrée de la ville de Annaba par la RN et de l'aire d'étude variante 01

Variante 1

Le principe de l'aménagement adopté au niveau de la variante n° 1 consiste à procéder dans une première phase à améliorer la situation de l'existant :

- Améliorer la qualité de l'aspect extérieur des activités existantes par la reprise de l'ensemble des clôtures dégradées.
- Opter pour un type de clôtures opaques pour les entreprises de réalisation et les activités de production qui présentent des nuisances acoustiques ou paysagère, avec des motifs assez soignés et représentatifs. Des clôtures transparentes pour les activités commerciales.
- Procéder à la viabilisation de l'ensemble du périmètre d'étude.
- Prévoir l'implantation d'arbres ornementales sans créer un écran végétal, il y a lieu de se laisser des percées surtout sur les façades commerciales.

Dans une deuxième étape aménager les terrains libres en exposant au niveau de la bande le long de la RN16, les activités phare pour l'économie locale et régionale qui seront la vitrine économique d'EL BOUNI et d'Annaba.

Ce seront des activités nobles du type tertiaire : activités commerciales, activités des services.

Des activités non classées ne présentant aucune nuisance paysagère affichant de belles façades transparentes pour attirer les clients potentiels. Ça sera aussi les types d'activités qui nécessitent la proximité d'une voie importante pour l'écoulement de leur production.

Prévoir l'implantation à l'arrière de la bande commerciale et de service et le long de la ligne chemin de fer les activités qui nécessitent la proximité d'une voie ferrée pour l'écoulement de leur production. Puisque un lourd investissement a été réalisé par la SNTF.

Aménager le terrain EAC à préserver dans le même esprit d'activité tout en respectant sa fonction agricole par pépinières.

Et enfin dans une troisième et dernière phase récupérer les terrains étatiques après désaffectation des logements et des activités informelles et les aménager selon leur situation conformément aux premières orientations

Phase 05. Développement de la zone de l'EL ALLALICK a travers l'étude POS.

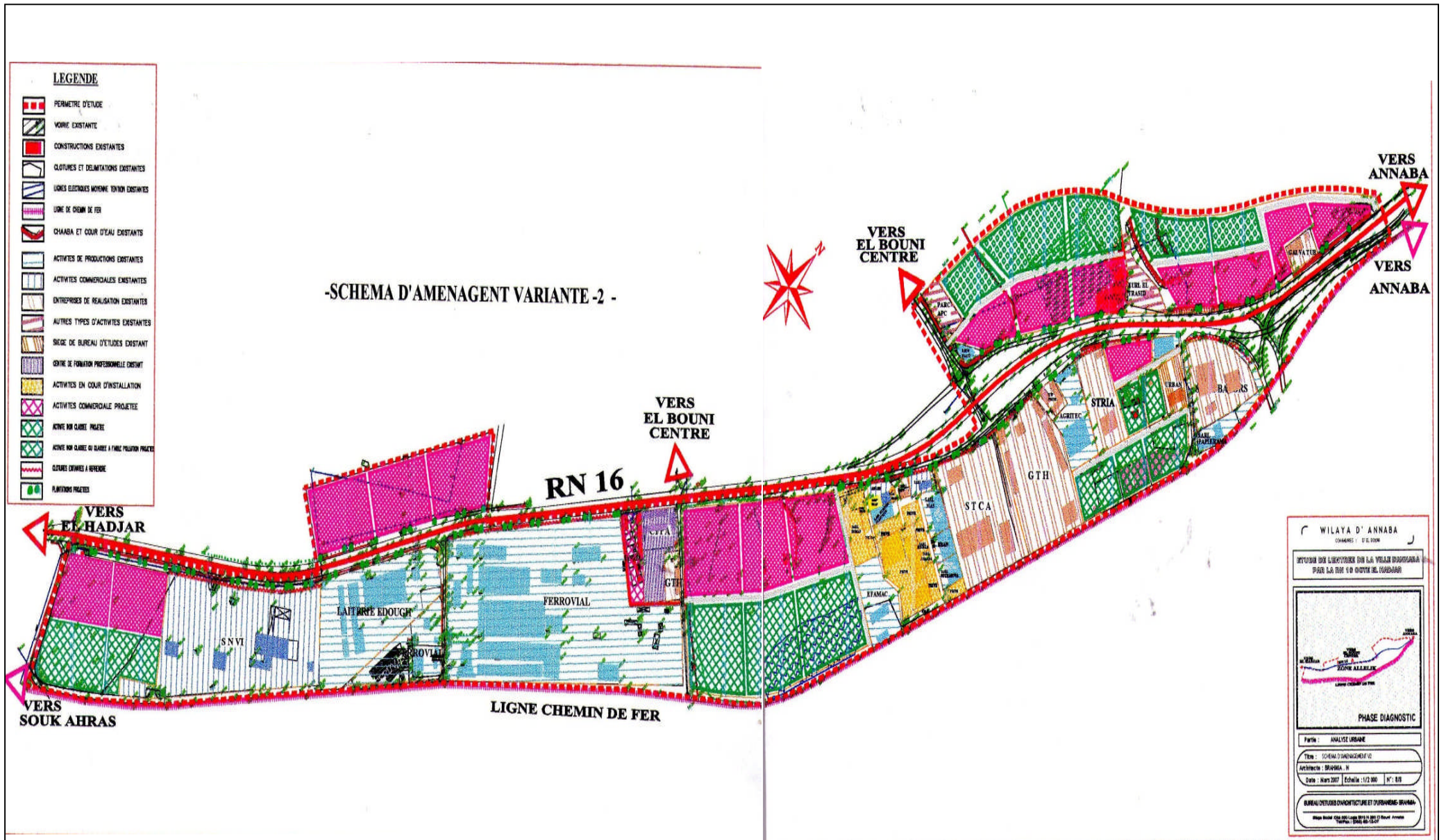


Fig. 138 POS l'entrée de la ville de Annaba par la RN et de l'aire d'étude variante 02

Variante 2 :

Le principe de l'aménagement adopté au niveau de la variante 2 est le même que celui de la variante 1 à la différence d'intégrer l'ensemble des terrains agricoles dans l'aménagement d'activités, étant donné qu'il est difficile qu'une parcelle puisse résister encore longtemps à l'urbanisation entre deux cotés aménagés en activité. Et elle ne peut pas être rentable et productive entourée de tout type de pollution.

Il existe des visées multiple et divergente qui traitent la zone industrielle d'EL ALLALICK, qui ne possède pas un statut d'une vraie zone industrielle. Ces points de vue peuvent être mentionnés comme suit :

- Selon les directives du POS intitulé « l'entrée de la ville » et qui traite la zone d'étude, comme le présente son non il ne traite pas la zone d'EL ALLALICK comme étant une zone industrielle (ex : l'insertion des équipements d'accompagnement aux entreprises) mais il renforce l'image de la ville de Annaba par la projection des shows room et les salles d'expositions bien qu'il garde les activités industrielles existantes dans la zone d'EL ALLALICK
- Selon l'ANIREF (agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière) qui travaille sous la direction du ministère de l'industrie et de la promotion de l'investissement ; la zone d'EL ALLALICK est une **zone industrielle** dans la quelle elle propose aux investisseurs des terrains relevant du patrimoine des entreprises nationales dissoute
- L'acteur privé qui participe dans la mutation de la zone par l'investissement

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE LA PROMOTION DES INVESTISSEMENTS
 AGENCE NATIONALE D'INTERMEDIATION ET DE REGULATION FONCIERE
 DIRECTION REGIONALE ANNABA

ANIREF

AVIS DE CONCESSION AUX ENCHERES PUBLIQUES

Vous êtes un investisseur à la recherche d'un bien immobilier au niveau de la wilaya d'Annaba pour implanter votre projet, les actifs immobiliers ci-dessous vous sont proposés en concession aux enchères publiques avec admission de soumissions cachetées, aux dates, heure et lieu indiqués.



	ENAED	ENAPEM	EPRMCO	EPBTP	EPFS
Origine	ENAED	ENAPEM	EPRMCO	EPBTP	EPFS
Consistance	Administration et hangar	Terrain nu	Terrain nu	Parc matériel	Construction non achevée
Adresse	Z.I. Meboudja, Sidi Anhar	Z.I. Berrahal	Z.A. Lalalik, EL BOUNI	Z.A., Lalalik EL BOUNI	Z.I. Pont Bouchet, El-Hadjar
Superficie terrain	20 453 m ²	30 013 m ²	12 724 m ²	800 m ²	1 773 m ²
Superficie bâtie	8 500 m ²			27 m ²	508 m ²
Montant de la redevance annuelle	15 969 867 DA	12 005 216 DA	5 726 250 DA	4 249 702 DA	882 839 DA

Conditions générales

- Date du déroulement des enchères : 28 octobre 2009 ;
- Lieu du déroulement : salle des délégations de l'APC d'Annaba, cour de la révolution ;
- Les visites sont autorisées pendant tout les jours ouvrables, durant les horaires de bureau, et ce jusqu'à la veille du déroulement des enchères ;

Conditions de la concession

- Durée de la concession : 33 ans renouvelable 02 fois, pouvant atteindre 99 ans ;
- Sans garantie ;
- Disposer d'un projet d'investissement.

Deux terrains proposés pour concession dans la zone d'EL ALLALICK

Devant ces différentes points de vues quelles direction va prendre la zone d'EL ALLALICK ?

3.La dynamique foncière et immobilière de la zone d'EL ALLALICK entre (offres et demandes) :

3.1.Mobilité du foncier et de l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK :

◆ Evolution des pris du foncier industriel dans la zone d'EL ALLALICK

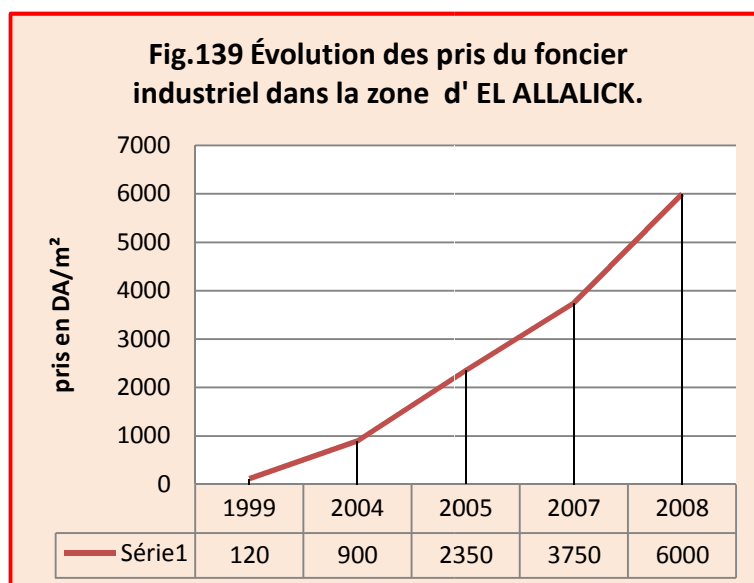
L'estimation des pris du foncier était déterminés uniquement par l'état sous forme d'ordonnance. Actuellement des études sont effectuées par le service de domaines de l'état toutes les 06 mois pour déterminer une valeur estimative qui dépend du marché est aussi par d'autre facteurs qui sont :

- La viabilité: l'alimentation de l'assiette foncière par les différents réseaux (voiries, branchement électrique, gaz, assainissement, eau potable, télécommunication ... etc.).
- L'emplacement.
- Etat de l'assiette: terrain vide occupé par une construction.

Dans le cadre de l'étude de la dynamique de l'immobilier industriel on a enregistré la variation du pris des terrains dans la zone d'EL ALLALICK.

L'analyse de l'évolution des pris du foncier dans la zone d'EL ALLALICK a été fait sur la base des pris de vente mentionnés dans les actes de propriété des terrains de la zone, une autre information a été prise en considération de ces actes c'est « l'origine de la propriété » qui nous a permis de ressortir le processus de la mobilité du foncier industriel dans la zone.

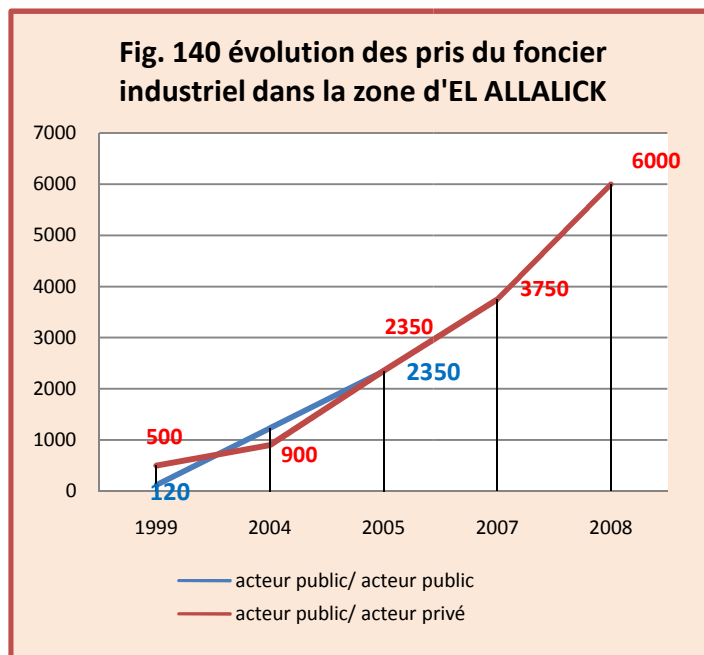
Année	Pris (DA/m ²)
1999	120
2004	900
2005	2350
2007	3750
2008	6000



- On remarque que le pris du (m²) du foncier industriel dans la zone s'est multiplié 50 fois dans l'intervalle de 10 ans.

Tableau 3

Année	acteur public/ acteur public Pris (DA/m ²)	acteur public/ acteur privé Pris (DA/m ²)
1999	120	500
2004	-	900
2005	2350	-
2007	2400	3750
2008	-	6000



- L'analyse plus détaillée de l'ensemble des pris toute en prenant en considération les acteurs de l'opération de vente du foncier nous renseigne que les pris de vente du foncier industriel effectué entre (acteur public- acteur privé) sont plus élevé par rapport aux ceux effectué entre (acteur public- acteur public)

Conclusion

A travers l'analyse de la dynamique foncière et immobilière dans la zone d'EL ALLALICK, on est ressortis avec les caractéristiques suivantes :

- Le morcellement (des lots industriels) est le seul dispositif « générateur » de l'offre foncière et immobilière dans la zone
- Les transferts du foncier et de l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK ce font dans leurs majorité de l'acteur public vers l'acteur privé (public → privé). ce qui veut dire que l'acteur privé n'est pas encore implique dans l'opération de promotion foncière.
- La mobilité dans la zone d'EL ALLALICK concerne presque que le foncier industriel.

De ce fait on peut déduire que malgré l'apparition de plusieurs repères de la dynamique foncière et immobilière dans la zone d'EL ALLALICK, cette dernière est non accompagnée, elle fonctionne volontairement par l'effet du marché immobilier sans suivie de la part des autorités publiques à l'exception de l'initiative de l'ANIREF qui a commencé à réguler le foncier industriel des entreprises nationales dissoutes de la zone d'EL ALLALICK.

Un autre point très important à signaler, vue la mutation des activités industrielles dans la zone d'EL ALLALICK, la mobilité de l'immobilier industriel est devenu une nécessité.

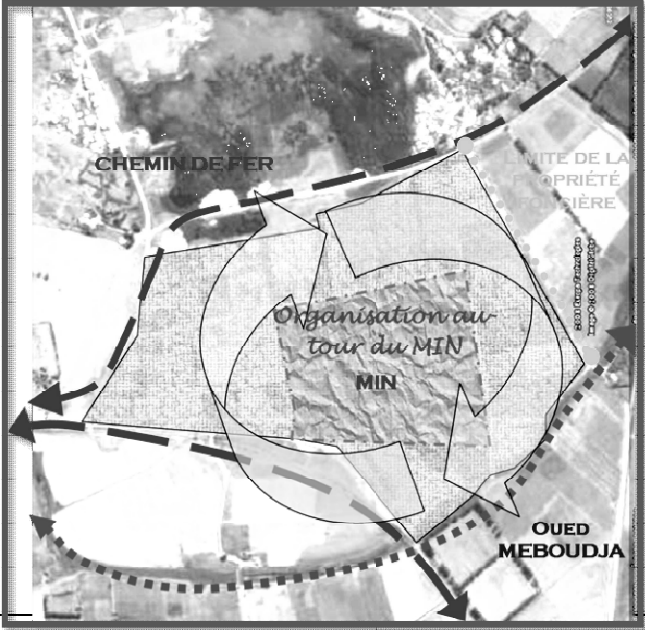
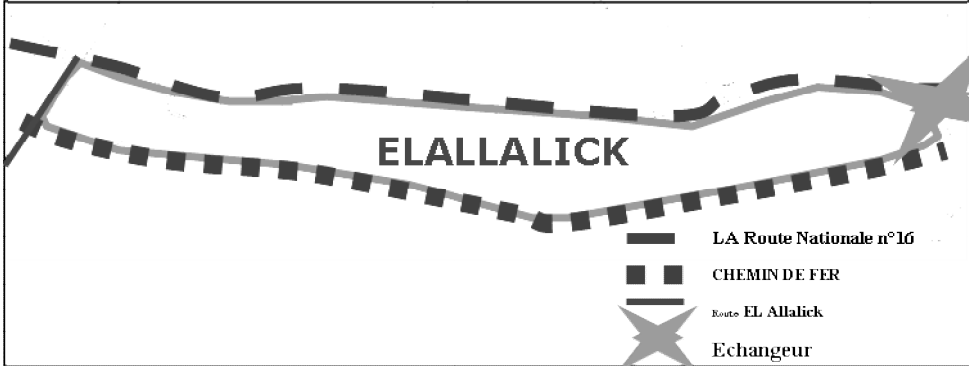
Synthèse de l'étude des cas :

Comparaison entre ZAC MIN / zone d'EL ALLALICK

Après l'analyse des deux zones industrielles on a pu ressortir avec les résultats suivant :

	ZAC MIN	zone d'EL ALLALICK
Situation	Commune d'EL BOUNI	Commune d'EL BOUNI
Emplacement	Se situe loin de la ville dans un milieu rural	Occupe un emplacement stratégique elle est située à l'entrée de la ville d'ANNABA
Statut juridique	Zone d'activité commerciale	Aucun statut c'est un groupement d'unité industriel à caractère étatique au départ
Date de création	1995	La zone d'EL ALLAICK s'est créée par l'implantation de la société algérienne de construction mécanique et ferroviaire 1963, qui était SNAF EN 1942
Superficie	D'une surface d'environ 62 ha	D'une surface d'environ 123 ha
Vocation	l'industrie agroalimentaire	Sans vocation précise
Activité industrielle dominante	L'agro-alimentaire est l'activité dominante, elle présente 23% de l'ensemble des entreprises actives	industrielle de production s'avère dominante avec un pourcentage de 39 %,
Vers quelle activité tend la zone ?	L'activité de production de matériaux de construction	L'activité de bâtiment
Projection du PDAU intercommunal (Annaba- El Bouni- El Hadjar- Sidi Amar)	Prévoit un pôle tertiaire Agro-alimentaire dans la ZAC MIN destiné à concentrer les activités de commerce de gros de produit agro-alimentaire avec également des unités de production dans la même filaire	un pôle technologique , ce pôle connaît une amorce avec l'usine de production ou de montage des ordinateurs portables

Caractère du parc foncier et immobilier industriel des deux zones

	ZAC MIN	Zone d'EL ALLALICK
Superficie	D'une surface d'environ 62 ha	D'une surface d'environ 123 ha
Morphologie de la zone	<p>La morphologie conditionné sa forme son :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les deux lignes du chemin de fer. - L'alignement de l'OUED MEBOUJJA. - La limite de la propriété foncière selon le cadastre. <p>Organisation autour du marché d'intérêt national MIN</p>	<p>D'une forme allongée le périmètre d'étude est constitué d'une bande qui s'étire suivant une direction Nord- Sud entre la RN16 et la ligne du chemin de fer. La zone est caractérisée par l'échangeur. Et la route de l'EL ALLALICK.</p>
		
Nombre de lots industriel	82 lots industriels	48 lots industriels

Statut juridique du foncier industriel	26% Public 74% Privé	89% Public 11% Privé
Caractère du parc immobilier industriel	Parc Immobilier industriel ressent (de 1995)	Parc Immobilier industriel diversifier, il varie de l'ancien (1942) jusqu'aux bâtiments les plus récents
Outils de mutation du parc foncier	Le morcellement des grands lots industriels des entreprises nationales dissoutes	Le morcellement des grands lots industriels des entreprises nationales dissoutes
Acteur agissant sur le foncier industriel	Généralement c'est l'acteur public par le biais du morcellement	Généralement c'est l'acteur public par le biais du morcellement
Acteur agissant sur l'immobilier industriel	Généralement Acteur privé par : <ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouvel immobilier industriel • Densification des lots industriels 	Généralement Acteur privé par : <ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouvel immobilier industriel • Densification des lots industriels

Malgré que les deux zone industriel ; ZAC MIN et la zone d'EL ALLALICK semble très différentes, il s'avère que l'auteur de la mutation qui affecte leurs parc foncier et immobilier est l'acteur privé

L'analyse des deux cas ZAC MIN et la zone de l'ALLALICK a été fait dans le but de repérer les germes de la création d'un parc immobilier industriel géré par marché foncier et immobilier industriel face à une demande d'investissement industriel croissante.

Il n'existe pas encore de dispositif d'information sur la demande du foncier destiné à l'investissement. L'expression des besoins se manifeste auprès des différents organismes en charge de la mise en marché (agences foncières, URBA, domaines) ou sur le marché privé.

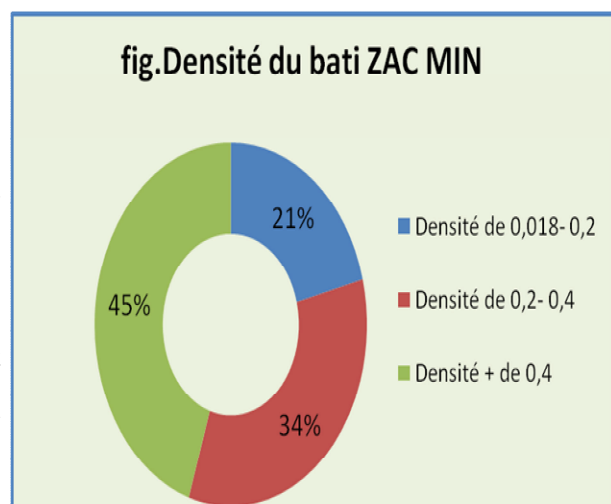
On a essayé de repérer l'importance de La demande des investisseurs industriels en matière du foncier et de l'immobilier industriels dans l'étude des deux cas ZAC MIN et la zone de l'ALLALICK à travers les éléments suivants :

1. La Densification des lots industriels :

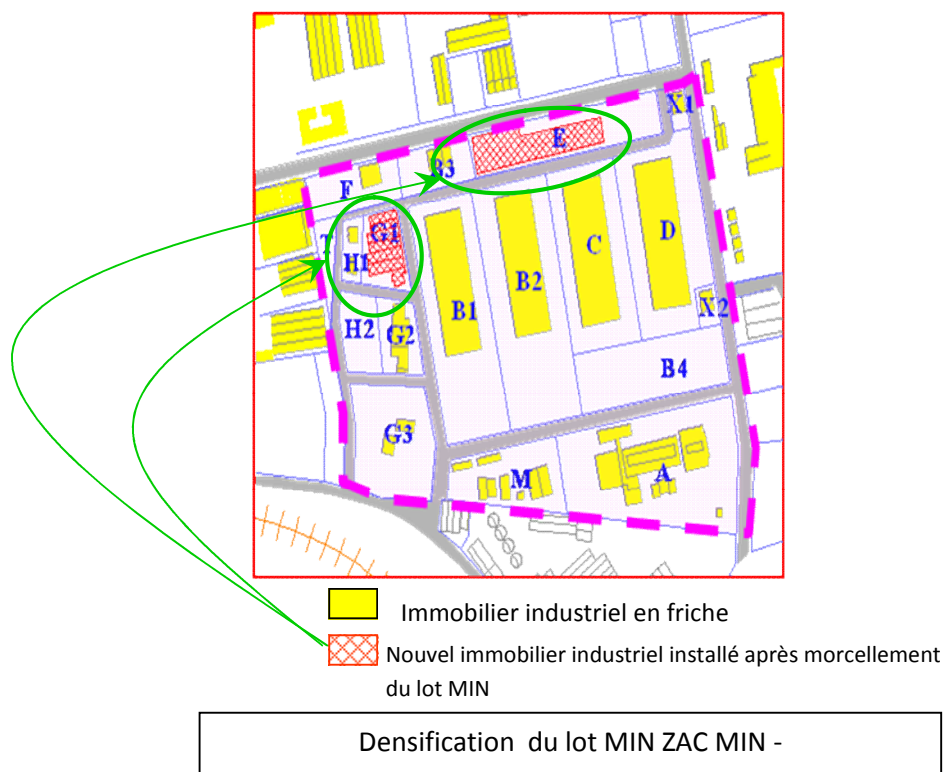
L'analyse du COS dans une zone industrielle a comme but de ressortir le taux réelle d'occupation des lots industriels et de quelle manière elle se fait et vérifier la possibilité de densification tout en prenant en compte la spécificité du bâtiment industriel ainsi que ses espace de services inter-lot.

Dans le cas de la ZAC MIN on a enregistré

- Une Occupation forte et moyenne (21% +34%) qui caractérise des lots industriels où la possibilité de densification est nulle. Se sont des lots de petite taille.
- Une Occupation faible (45 %) qui caractérise des lots industriels où il est possible de densifier. Se sont des lots de grande taille (potentiel à densifier par les investisseurs industriels)

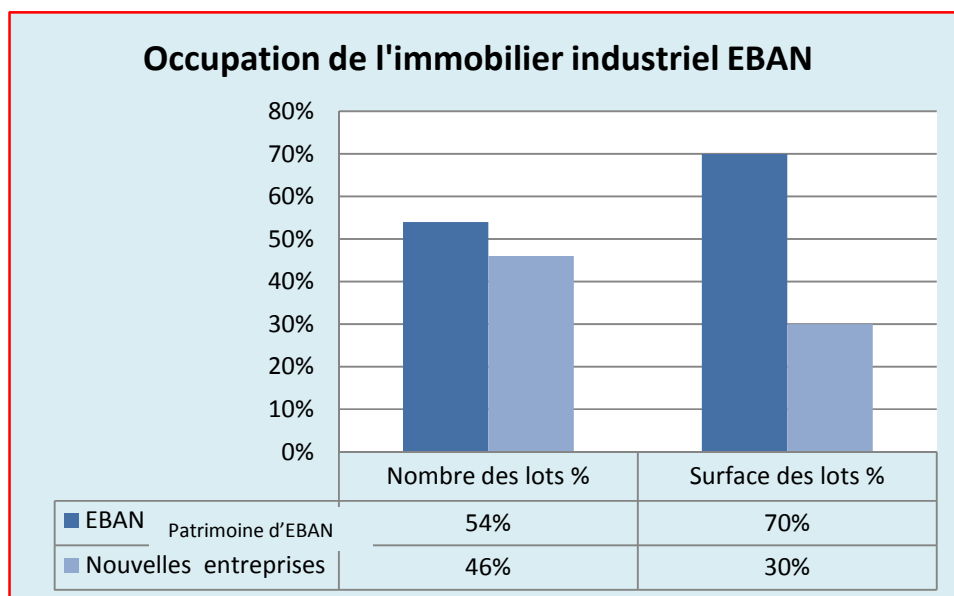


Les nouveaux investisseurs dans le lot MIN ont préféré les lots vides en premiers lieu (sans bâtiments industriel) pour réduire le cout de l'investissement.



Dans le cas de la zone industrielle de l'ALLALICK ; Après la dissolution de l'entreprise étatique EBAN et le morcellement de son immobilier industriel, un grand nombre de lots est occupé par des entreprises privées, mais la surface totale utilisés ne présente que 30% du total du patrimoine d'EBAN. De nouvelles unités industrielles sont en cours d'installation dans le reste de la surface.

	Nombre de lots	Nombre des lots %	Surface (m ²)	Surface des lots %
Patrimoine de EBAN	13	54%	57426,93	70%
Nouvelle entreprise	11	46%	24551,71	30%



2. Les transactions foncière et immobilière

L'introduction de l'acteur privé dans l'action de vente/achat des terrains dans la ZAC MIN a entraînée la création d'un vrai marché immobilier. Parmi les résultats de la mobilité foncière dans la ZAC MIN, on a enregistré une mutation du statut juridique des lots industriels. La surface occupé par l'acteur public à diminué au profit de l'acteur privé passant de (23 He à 13 He) et cela bien sur après les opérations de morcellement et ventes des terrains des entreprises nationales

3. La Dynamique des activités industrielles :

L'analyse des activités industrielles créés au départ (avant 2000) dans ZAC MIN affirme la dominance de l'activité de l'agro-alimentaire avec un pourcentage de 27% et vient en deuxième position la production des matériaux de construction avec 18%

L'étude des nouvelles unités de production créés après l'an 2000 de point de vue leur spécialité : montre que l'activité agro-alimentaire a pris la troisième position (22 %) on cédant la place à la production des matériaux de construction (34%) et l'activité d'assemblage des électroménagers (33%) ; cette dynamique dans les activités industrielles est une preuve sur une demande croissante en matière d'investissement industriel .

4. Le nombre de demande d'acquisition des terrains industriels dans les ZI et ZAC ou hors ZI et ZAC (selon ANIREF, CALPIREF, ANDI).

Ces éléments mentionnés argumentent l'idée de l'existence d'une vraie demande en matière d'investissement industriel dans la ville d'Annaba

Offre foncière et immobilière :

Face à cette demande de l'investissement industriel se présente une offre foncière et immobilière qui peut être décrite comme suit :

Dans le cas de la ZAC MIN :

<u>Type du foncier industriel</u>	<u>Source</u>	<u>N° de lots industriels</u>	<u>Surface</u>	<u>Destination</u>
<u>Potentiel foncier reproduit</u>	<i>MIN (Marché d'intérêt national)</i>	18 lots industriels	118.592.00 m ²	Investissement industriel privé
	<i>Terrains vagues à récupérer</i>	-	22.581.58 m ²	
<u>Potentiel foncier à produire</u>	<i>Une zone d'extension pour la ZAC MIN</i>	96 lots industriels	140.000,00m ²	
total		114 lots industriels	281.174,00 m ² ≈28 Hectare	

La zone d'activité commerciale MIN offre un potentiel foncier industriel direct de **114 lots industriels** et d'une surface de **281.174,00 m²**, soit presque **28 Hectares** destiné à l'Investissement industriel privé

Dans le cas de la zone d'EL ALLALICK :

<u>Type du foncier industriel</u>	<u>Source</u>	<u>N de lots industriels</u>	<u>Surface</u>	<u>Destination</u>
<u>Potentiel foncier reproduit</u>	<i>EBAN</i>	26 lots industriels	97.250.00 m ²	Investissement industriel privé
	<i>STCA</i>	3 lots industriels	53.784.00 m ²	
<u>Potentiel foncier produit</u>	<i>la zone industrielle EL ALLAICK</i>	5 lots industriels	40.000,00m ²	
total		33 lots industriels	191034,00 m ² ≈20 Hectare	

La zone industrielle d'EL ALLALICK offre un potentiel foncier industriel direct de **33 lots industriels** et d'une surface de **191034, 00 m²**, soit presque **20 Hectares** destiné à l'Investissement industriel privé

D'après l'analyse quantitative l'offre foncière semble plus au moins importante.

Pour la qualité de cette offre foncière et immobilière, La qualité des espaces publics dans la **ZAC MIN** et **La zone industrielle d'EL ALLALICK** est totalement absente, ces espaces publics se résument dans les voies de desserte qui sont mal entretenus

Le traitement des espaces publics joue un rôle considérable dans l'image de la zone industrielle ; ainsi, la voirie doit être la plus fonctionnelle possible. Quant à la signalétique, elle constitue un élément fort de l'aménagement de la zone qui permet de fluidifier les mouvements et contribue à l'image du site. Le stationnement devra être particulièrement réfléchi et adapté aux besoins des entreprises. De même, mobilier urbain et réseaux divers devront être particulièrement bien localisés. La qualité des espaces publics dans la **ZAC MIN** et **La zone industrielle d'EL ALLALICK** est totalement absente, ces espaces publics se résument dans les voies de desserte qui sont mal entretenus

Troisième principe, les services aux entreprises jouent un rôle primordial par la réponse qu'ils apportent aux attentes des entreprises et la fonction sociale qu'ils remplissent, en offrant des lieux de rencontre et d'échanges. (le traitement et l'élimination des déchets d'activité, les services à fonction sociale : restauration, loisir, entretien d'espaces verts, garde d'enfants, transport en commun, les espaces d'accueil mis à disposition des entreprises (maison d'entreprises, pépinières, atelier relais...), la sécurité des personnes, des biens et des installations. Les services deviennent de plus en plus un critère majeur de différenciation des zones d'activités dans un contexte où beaucoup d'entre elles se ressemblent et se banalisent.

Le critère des espaces réservés aux services aux entreprises n'est pas pris en compte dans le plan d'aménagement de la **ZAC MIN** et **La zone industrielle d'EL ALLALICK** et même après le dégagement de quelque réserves foncières après la dissolution des entreprises nationales, le premier souci été de créer des nouveaux lots industriels et non de d'améliorer l'image de marque des deux zones pour permettre l'implantation des services aux entreprises

L'application d'une économie de marché dans le domaine de l'immobilier industriels implique que le produit immobilier doit être produit d'une manière plus sophistiqué pour pouvoir le commercialisé, chose qui n'est pas encore prise en compte dans les deux cas de figures étudiées

(ZAC MIN et La zone industrielle d'EL ALLALICK) ainsi que le reste du tissu industriel dans la ville d'Annaba pourtant que cette dernière est engagée dans une nouvelle politique industrielle ambitieuse , qui tente à développer sa capacité d'accueil aux investissements industriels nationaux et internationaux Et produire une nouvelle génération des zones industrielles (parcs à thème et technopoles) .

Dans le cadre d'une économie de marché ouverte sur toutes les possibilités l'offre en immobilier industriel dans la ville d'Annaba doit devancer la mentalité de l'offre quantitative malgré son importance pour passer à une offre qualitative capable de répondre aux exigences des investisseurs et celles du marché immobilier.

Conclusion générale :

Notre recherche, a été consacrée à l'immobilier industriel d'une manière générale en Algérie et plus spécifiquement à Annaba. Dans le contexte de l'évolution vers l'économie de marché et la mise en place d'une nouvelle politique industrielle ; nous nous sommes interrogés sur la manière dont se fait la mutation de l'espace industriel. Quelles dynamiques sont enclenchées ? Quelles sont les logiques de mutations ? Peut-on en faire une lecture à travers le parc immobilier industriel d'Annaba ?

Dans l'introduction consacrée à l'état de l'art nous avons relevé le fait que les chercheurs s'accordent à considérer que l'industrie et les espaces industriels des grandes villes ont subi une mutation qui est devenue un processus structurant associé à l'approfondissement de la division spatiale des activités et des fonctions, ces espaces jouent un rôle important dans les dynamiques des villes ou des métropoles.

Pour aborder le sujet de la production du parc immobilier industriel à Annaba ainsi que sa dynamique, il a été nécessaire selon notre vision de revenir sur les origines du «l'immobilier industriel» dans ses caractéristiques spatiales et d'évolution qui révèlent des situations économiques perverses. Pour élaborer la problématique de l'immobilier industriel trois questions nous ont guidé : qu'est ce que l'immobilier industrie ? Comment se réalise- il ? qui peut en être le promoteur ?

L'immobilier industriel dans un cadre général a été traité selon plusieurs visions, dont chacune a montré un aspect spécifique nous servant de repère pour analyser le phénomène à Annaba.

Nouvel immobilier industriel adapté aux nouvelles technologies : L'immobilier industriel a reconnu un grand développement pour s'adapter aux nouvelles exigences technologiques des ateliers de fabrication de technologies simples aux usines High-tech sophistiquées ou bien intelligents. Les conditions très concurrentielles de la production industrielle l'ont exposée à une mutation considérable de l'appareil productif. Le renouvellement rapide des processus industriels, l'automatisation poussée des techniques de production, l'accroissement de la rentabilité de l'outil ont transformé en profondeur les rapports qui unissent l'activité industrielle à ses bâtiments. La vraie image de l'entreprise n'est pas son identification en tant que marque mais la capacité de son architecture à provoquer l'émotion esthétique tant pour ceux qui travaillent que pour les visiteurs

Friches industrielles à réaménager et réadapter : constituées de grandes surfaces aménagées pour recevoir des structures industrielles (zones industrielles, complexes industriels) devenues obsolètes ; abandonnées ou sous-utilisées. Ces biens comportent un potentiel notable quant au changement d'activité industrielle (c.-à-d. d'une industrie des années 80 par exemple à des activités industrielles d'une technologie plus développée ainsi que les activités de bureaux), elles offrent généralement des possibilités économiques très importantes.

Patrimoine industriel à ré-exploiter : Avant d'être un patrimoine, le site industriel est un lieu d'activité technique, de production, de transport, de service... ; un lieu qui a pu connaître des transformations, des évolutions, des changements d'usage. C'est un héritage qui témoigne d'une histoire, parfois de plusieurs, et qui a en lui même une histoire. Une série de questions se pose alors sur sa valeur historique, sur son authenticité, ses significations, sur les possibilités de restauration, enfin sur l'intérêt de le présenter au public ou à de nouveaux usages. C'est-à-dire de le transformer en projet économique.

Le marché d'immobilier industriel : L'espace industriel a une autre dimension celle du marché d'immobilier d'entreprise (bureaux et industriels) En général, en matière d'immobilier d'entreprise, on distingue deux grands marchés : **les bureaux et le semi-industriel**, le secteur ne fait pas l'objet d'une définition unique et n'est guère recensé dans les statistiques qui se focalisent davantage sur l'activité des entreprises ou des établissements. L'intervention publique est nécessaire, de plus en plus, pour corriger le découplage entre les logiques propres (financières) du marché de l'immobilier, et la demande réelle des entreprises utilisatrices. Les territoires sont de plus en plus en compétition pour l'accueil de ces entreprises, dont dépend leur prospérité. La disponibilité immédiate de locaux adaptés est une des "externalités" que doit offrir le territoire.

L'Algérie possédant une expérience industrielle importante prépare une nouvelle stratégie industrielle qui a pour but la relance de l'économie algérienne et son insertion dans l'économie internationale. quels moyens sont mobilisés pour réaliser ces changements ? quelle importance est accordée à l'immobilier industriel , la réponse est donnée par

- ✓ Le Choix des branches d'activités industrielles nouvelles : l'agroalimentaire, les matériaux de construction, les industries électroniques, pharmaceutiques et mécaniques, l'information et de la communication (TIC)».
- ✓ L'Amélioration du parc industriel existant et le déployer sur le territoire du pays, création de parc d'activité, des (ZIDI) zones intégrées de développement industriel.
- ✓ La Dimension d'innovation : qui consiste à intégrer les nouvelles technologies dans les processus de production.

La stratégie industrielle a identifié des plans d'actions relatifs à une politique de développement industriel inscrite dans un cadre de compétitivité. la question qui s'est posée est celle du parc immobilier, est-il capable de recevoir l'ampleur de cette politique ?

Le tissu industriel algérien s'est construit progressivement selon plusieurs étapes :

-Le tissu industriel hérité de la colonisation : Les unités industrielles héritées de la période coloniale sont implantées généralement dans le milieu urbain des villes. Elles caractérisent essentiellement les villes portuaires. La ville d'Alger, Oran, Annaba comptait en **1958**(21) unités et 3200 travailleurs. Dans le but de l'implantation d'une industrie lourde le modèle industriel par lequel la colonisation voulait produire est bien les complexes industriels concrétisé par le plan de Constantine.

-Parc immobilier industriel de l'Algérie indépendante : 1962-1990 :Pendant cette phase le parc immobilier industriel de l'Algérie s'est édifié à travers deux phases :

*La 1ère phase de L'industrialisation :Cette phase (La période 1967-1974) se caractérise par une implantation géographique des usines (complexes industriels) : Le haut fourneau d'EL HADJAR (1969), complexe industriel d' Arzew(1970), l'usine phosphatée d'Annaba (1972), le pôle Skikda connaît un début d'aménagement. C'est donc sous forme de complexes d'industrie lourde que l'industrie à démarré. C'est le premier composant du parc immobilier industriel en Algérie.

*La 2ème phase: L'industrie de transformation :Une seconde phase d'industrialisation que l'on peut dire lancée par le 2e plan quadriennal (1974-1979) est celle des industries de transformation, situées à l'aval des premières. A la différence des unités nationalisées et intégrées dans les sociétés nationales, ce sont des créations ex nihilo pour lesquelles il a fallu prévoir tout l'environnement. La plupart des usines nouvelles sont installées en **zones industrielles** : ce choix systématique des zones industrielles est constant. Cette phase d'élaboration du parc immobilier industriel algérien a vue la régénération du modèle des *zones industrielles* comme produit majeur.

Cette période (1962/1990) a produit 80% du parc immobilier industriel en Algérie; complexes industriel, unités industrielles des entreprises nationales implantées dans des zones industrielles ou des zones d'activités commerciales. Ce résultat de la politique socialiste va-il prendre d'autres configurations avec le passage à l'économie de marché ?

L'évolution de l'espace industriel algérien après 1990 : L'économie algérienne connaît de profonds bouleversements depuis la fin des années quatre vingt avec la transition à l'économie de marché et les changements intervenus au niveau des dispositifs institutionnels d'accompagnement.

L'application de l'économie de marché (système dans lequel les échanges sont coordonnés par le jeu de l'offre et de la demande, qui détermine les prix sur les marchés) dans le domaine industriel a été caractérisée par deux outils majeurs :

-La privatisation désigne toute transaction se traduisant par un transfert à des personnes physique ou morales de droit privé autre que des entreprises publiques, de la propriété : Depuis 1962, l'Etat n'a pas cessé de créer des entreprises publiques sur des tissus industriels. L'opération d'assainissement du patrimoine, engagée ces dernières années dans le cadre de privatisation, a permis de dégager **10.000 ha** chez les entreprises publiques dont **50 %** des terrains sont restés à l'abandon.

Dans le domaine du foncier, le processus de libération du foncier engagé depuis plusieurs années déjà, n'a pas encore permis de lever les obstacles. Le foncier demeure un domaine complexe, régi par un grand nombre de textes et de multiples intervenants sans pouvoir de décision réel. Le foncier reste, en fait, otage de la multitude d'organisme et institutions qui se sont surajoutés au fil du temps. L'investisseur se trouve face à une multitude d'institutions (APSI - récemment ANDI-, Agence foncière locale et CALPI) qui ont montré leurs limites à travers l'absence relative :

- Du pouvoir décisionnel sur l'affectation d'un terrain ;
- De la disponibilité de terrain industriel ;
- De la gestion des espaces industriels.

Compte tenu du fait que le processus de création de zones industrielles soit arrêté depuis quelques années déjà, le marché des agences foncières locales ne porte que sur les lotissements à usage d'habitat et de commerce.

Les entreprises publiques ont hérité d'un patrimoine foncier industriel et immobilier important. Le transfert de propriété au cours des différentes restructurations n'a eu lieu qu'en de rares occasions, ce qui conduit aujourd'hui la plupart des entreprises à ne pas pouvoir justifier de la propriété de leur patrimoine foncier.

Le patrimoine foncier industriel détenu par l'Etat à travers son domaine privé était loué à des particuliers ou affecté à des entreprises publiques. Il a fait l'objet ces vingt dernières années de cession au profit de particuliers ou des entreprises publiques ou encore de sociétés privées nées de la dissolution des EPE, EPIC et EPL.

Sur les 73 zones industrielles existantes 20 seulement répondent aux normes en matière de sécurité, de respect de l'environnement et de gestion.

Quant aux zones d'activité créées à la hâte par les communes où les agences foncières, elles ne sont pas mieux loties en matière de gestion et de respect des normes. En plus de l'insuffisance des cahiers des charges élaborées pour leur création, ces zones font l'objet d'une gestion des plus aléatoires.

Dans le cadre de la restructuration économique du tissu industriel algérien, de nouvelles opérations, s'inscrivant dans le cadre du vaste programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et des zones d'activité, ont été lancées en 2006, au niveau de 19 wilayas.

Ce programme consiste à des opérations regroupent :

- des actions de rénovation, de maintenance ou d'extension des différents équipements :
- Elles doivent aussi offrir «un nouveau modèle de zones industrielles» qui comportera «l'ensemble des services vitaux aux investisseurs tels que le centre d'affaires, le salon d'exposition, les divers services administratifs, douaniers et d'assurances ainsi que le guichet unique relevant de l'Agence de développement de l'investissement (ANDI) et les services sociaux»,
- Aussi, de par leur répartition territoriale, ces opérations visent à «réduire les disparités et orienter les investissements vers les différentes régions du pays».

Face à une demande importante en matière d'immobilier industriel, un vrai marché de l'immobilier industriel est entrain de naître ; une stratégie claire et définitive devrait être mise en place pour viser l'instauration d'un prix d'équilibre susceptible d'assurer une **offre optimale de terrains**, et créer les conditions d'un **marché assaini**, où les automatismes de régulation pourront jouer pleinement. Cela permettra de libérer un plus grand nombre de terrains dans les zones les plus sollicitées, d'informer le public de façon transparente et d'orienter efficacement les promoteurs.

L'immobilier industriel en Algérie , il nécessite des opérations de régularisation, d'organisation et de promotion pour le rendre accessible aux investisseurs. CALPIREF, ANIREF, ANDI et les agences foncière sont les nouveaux opérateurs chargés de faciliter la gestion , la régularisation ainsi que la promotion de l'immobilier industriel en Algérie

Après avoir présenté la consistance du parc immobilier industriel en Algérie ainsi que son évolution dans le cadre du passage d'une économie dirigée à une économie du marché, nous avons analysé le parc immobilier industriel d'Annaba, son évolution pour pouvoir à la fin savoir quelle direction prend ce parc immobilier industriel.

L'objectif par l'analyse des cas est de contribuer à un état de lieu de la mutation de l'espace industriel de Annaba, identifier sa dynamique et voire si elle est susceptible de conduire aux buts

de la politique industrielle ainsi que les orientations du PDAU (2005), de s'insérer dans la compétition économique internationale par le développement du tissu industriel actuel et la création de nouveaux espaces industriels compétitifs (parcs à thème, technopoles), est ce la à travers l'étude des deux cas ZAC MIN et la zone industrielle EL ALLALICK.

L'extraordinaire développement des activités industrielles à ANNABA sous l'initiative privée observé au cours de la dernière décennie est un indicateur pertinent du très grand dynamisme du système productif d'Annaba. Cependant ce marché présente aujourd'hui des handicaps qui devront être surmontés, afin de réaliser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande des entreprises, mais aussi et surtout pour affirmer la position de Annaba dans le contexte national et pourquoi pas international afin d'attirer le maximum d'investissement dans le domaine industriel.

Annaba dispose actuellement d'un tissu industriel conséquent (près de 557ha de zones industrielles et de zones d'activités commerciales dont plus de 60% du parc a été réalisé depuis 1975. Est-ce que ce tissu industriel est suffisant pour être un moteur de l'investissement industriel ou autrement dit, ANNABA est il attractive aux investissements industriels ?

Le passage d'une économie dirigée à une économie du marché dont la règle principale est l'offre et la demande, est une situation qui a touché largement le tissu industriel d'Annaba. C'est la transition d'une étape où l'état est le seul propriétaire des terrains et bâtiments industriels, il manipulait tout l'appareil industriel. Après les années 90 une politique de privatisation et d'introduction de l'acteur privé a été mise en application suite à laquelle le tissu industriel obéissait à de nouvelles règles.

L'offre en immobilier industriel dans la ville d'Annaba est encore une offre quantitative, elle doit passer à une offre qualitative capable de répondre aux exigences des investisseurs et celles du marché immobilier, il s'agit à présent de créer une promotion réelle du parc immobilier industriel par l'offre d'une gamme variée de l'immobilier industriel (terrains industriels, bâtiments industriels par l'assainissement des zones industrielles et des zones d'activités commerciales ainsi que la créations de la nouvelle génération des espaces industriels (parcs à thème, technopoles) qui possèdent une image de marque étudiée et équipés par les services aux entreprises qui jouent un rôle primordial par la réponse qu'ils apportent aux attentes des entreprises ce qui donne un produit sophistiqué qui peut être commercialisé dans le cadre d'une économie de marché compétitive.

Bibliographie

Livres

1. **Henri Reymond et autre** « L'ESPACE GEOGRAPHIQUE DES VILLES : pour une synergie multi strates » collection villes édition Anthropos 1998.
2. **ZUCHELLI Alberto** « INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET A LA COMPOSITION URBAINE » Vol 04 - collection office des publications universitaires 1984.
3. **Gilles Manceron, Farid Aïssani Collaborateur Gilles Manceron** « Algérie: comprendre la CRISE » Publié par Editions Complexe, 1996 ISBN 2870276613, 9782870276617 232 pages
4. **Jacques FONTAINE**, « l'Algérie volontarisme étatique et aménagement du territoire » publié par l'Office National des Publications Universitaires 1986.
5. **Marc COTE**, « l'espace algérien les prémices d'un aménagement » publié par l'Office National des Publications Universitaires 1983.
6. **Agence d'urbanisme Bordeaux métropole**, « Patrimoine et développement des cœurs de ville ». Editions confluences, Aquitaine, 2003.
7. **Paul PIRO et autres**, « mémoire en images DE BONE A ANNABA »- éditions ALAN SUTTON France 2004.
8. **H'sen DERDOUR**, « Annaba 25 siècles de vie quotidienne et de luttes » tome 1 –SNED ALGER 1982.
9. **Louis ARNAUD**, « Bône son histoires, ses histoires, grande imprimerie » édition Damrémont, Constantine 1956.
10. **Maawia SAYDOUNI** « éléments d'introduction à l'urbanisme »publié par l'Office National des Publications Universitaires 1998.

Articles

1. **Béatrice Von Hirschhausen et Hélène Roth**, « Les systèmes passent, les murs restent. Du rôle de l'immobilier d'entreprise dans la trajectoire du système industriel est-allemand », *Géo-carrefour*, Vol. 78/4, 2003.
2. **Jacques Bonnet et Bruno Moriset**, « L'immobilier d'entreprise », *Géo-carrefour*, Vol. 78/4, 2003, [En ligne], mis en ligne le 21 août 2007
3. **Colloque**, « Y a-t-il une architecture industrielle contemporaine? » 6 et 7 mai 1999 Saline royale d'Arc-et-Senans
4. **Georges Mutin**, « Implantations industrielles et aménagements du territoire en Algérie » *Revue de géographie de Lyon*, Année 1980, Volume 55, Numéro 1 p. 5 – 37
5. **Cotta**, « Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine » *Revue économique*, Année 1959, Volume 10, Numéro 6 p. 913 – 946
6. **M. Aidoud**, « La privatisation des entreprises publiques en Algérie » *Revue internationale de droit comparé*, Année 1996, Volume 48, Numéro 1 p. 125 – 127.
7. **Marc Ecrément**, « Le programme d'industrie locale de l'Algérie » *Tiers-Monde*, Année 1979, Volume 20, Numéro 80 p. 821 – 832.
8. **Annie Goyer**, « Un exemple à l'échelle d'une ville : les bureaux à Stasbourg », *Cybergeog*, Espace, Société, Territoire, article 73, mis en ligne le 27 janvier 1999, modifié le 02 mai 2007. URL : <http://www.cybergeog.eu/index5251.html>. Consulté le 01 novembre 2008.
9. **Jean Louis Masson**, « situation et devenir des zones industrielles » *revue de la géographie de Lyon* 84/4
10. **Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement**, « Examen de la politique de l'investissement Algérie. NATIONS UNIES New York et Genève, 2004.

11. **Rapport du CNES** : « Pour une politique de développement de la PME en Algérie » 17 avril 2002.
12. **Rapport du SRAT** : « indicateurs de développement et typologies territoriales en Algérie dans une perspective 2025 » juin 2005.
13. **Christophe Demazière** , « L'implication des pouvoirs publics locaux dans la production d'immobilier d'entreprise : le cas des centres d'appels dans deux agglomérations de taille moyenne, Orléans et Tours », *Géocarrefour*, Vol. 78/4, 2003, [En ligne], mis en ligne le 21 août 2007. URL : <http://geocarrefour.revues.org//index426.html>. Consulté le 11 avril 2008.
14. **Isabelle Chesneau** , « La démolition des bureaux en Île-de-France : renouvellement ou flexibilité ? », *Géocarrefour*, Vol. 78/4, 2003, [En ligne], mis en ligne le 21 août 2007. URL : <http://geocarrefour.revues.org//index398.html>. Consulté le 11 avril 2008
15. **Annie Goyer**, « Un exemple à l'échelle d'une ville : les bureaux à Stasbourg », *Cybergeo*, Espace, Société, Territoire, article 73, mis en ligne le 27 janvier 1999, modifié le 02 mai 2007. URL : <http://www.cybergeo.eu/index5251.html>. Consulté le 01 novembre 2008.
16. **Bernadette Mérenne-Schoumaker** , « L'émergence d'un marché d'immobilier d'entreprise. L'exemple de la Wallonie », *Géocarrefour*, Vol. 78/4, 2003, [En ligne], mis en ligne le 21 août 2007. URL : <http://geocarrefour.revues.org//index349.html>. Consulté le 11 avril 2008
17. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise : « L'IBA **Emscher Park**, une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine » Document préparatoire en vue du voyage d'étude dans la Ruhr 2008.
18. **Bouziane SEMMOUD** Industrialisation Et Réorganisation De L'espace En Algérie Espace Régional, Espace National- 1980
19. **Juliette Ripp**, « Réhabilitation des héritages industriels et miniers et développement transfrontalier dans le bassin houiller sarro-lorrain », *Revue Géographique de l'Est* [En

ligne], vol. 46 / 3-4 | 2006, mis en ligne le 18 décembre 2009, consulté le 27 octobre 2010.

URL : <http://rge.revues.org/1436>

Site web

http://www.caue74.fr/rub11_fr_5_11.html.

<http://www.urbalyon.org/>

<http://courses.umass.edu/latour/Germany/jchandler/index.html>

URL: http://www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=1128

<http://www.zones-activites.net/plan-387-Zone-industrielle-de-l-Ardoise.html>

Liste des photos

N° Photo	Titre de la photo	N° page
Photo. 1	Exemple des unités industrielles coloniales implantées dans le milieu urbain (TAPACOOB Annaba)	88
Photo. 2	La zone HF1 (le haut fourneau N°1) Complexe sidérurgique El-Hadjar	97
Photo. 3	En arrière plan la zone HF2 (le haut fourneau N°2) en premier plan l'installation du groupe diesel Complexe sidérurgique El-Hadjar	97
Photo. 4	Le grand hangar de l'aciérie à oxygène Complexe sidérurgique El-Hadjar	98
Photo. 5	Le laboratoire central du complexe sidérurgique.	98
Photo. 6	l'unité PMA complexe sidérurgique el hadjar	98
Photo. 7	SIDI AMMAR cité 920logts ou la quasi-totalité des habitants travaillent dans le complexe sidérurgique El Hadjar	99
Photo. 8	L'entrée de Société de gestion publique), chargées des zones de l'Est (Annaba)	149
Photo. 9	Le port d'Annaba 1962	161
Photo. 10	La coopérative TABACOOB Bône 1955.	162
Photo.11	L'unité industrielle SN SEMPAC (industrie alimentaire de fabrication des pâtes, couscous) a été située dans les anciens locaux moulin d'Hippone.	166
Photo. 12	Le port d'Annaba 1962	167
Photo. 13	Le complexe phosphatier ASMIDAL Annaba	167
Photo. 14	La partie de la RN 16 qui côtoie la zone d'el ALLALICK	167
Photo. 15	Le complexe sidérurgique EL HADJAR	168
Photo. 16	type de Hangar métallique isolé en pente	219
Photo. 17	Hangar avec une structure mixte et une toiture métallique plate	219
Photo. 18	Des hangars de forme spécifique relative à une activité industrielle précise	219
Photo.19	bâtiments industriels souvent administratif ou bien pour gestion	219
Photo. 20 et 21	Une composition de volume différente selon le type d'activité industrielle (1- unité d'assemblage des électroménagers - 2-semoulerie LYANA	220
Photo. 22	L'homogénéité et l'unité de la composition est un caractère de la ZAC MIN	220
Photo. 23	L'aspect du chantier est très fréquent dans la ZAC MIN. Il concerne les nouvelles unités industrielles privées. Cet aspect peut être un indicateur de la dynamique immobilière	221
Photo. 24 et 25	L'indication de la raison sociale des entreprises non seulement elle est rare mais dans le cas où elle existe elle est non réglementaire.	222
Photo. 26 et 27	L'indication de la raison sociale des entreprises non seulement elle est rare mais dans le cas où elle existe elle est non réglementaire.	222
Photo. 28 et 29	de grandes aires de stationnement héritées des entreprises nationales dissoutes ne sont pas exploitées et vu leurs grandes surfaces elles	223

	sont l'objet d'opération de morcellement pour leurs réutilisation.	
Photo.30	Aspect d'enclos résultat de par la reproduction des grandes clôtures	223
Photo. 31	Les voies de déserte sont utilisées anarchiquement ce qui encombre la fluidité de la circulation à l'intérieur de la ZAC MIN	223
Photo. 32	Les déchets produits par le marché d'intérêt « le MIN » occupent de grandes surfaces.	224
Photo. 33	Les déchets produits par le marché d'intérêt « le MIN » occupent de grandes surfaces.	224
Photo.34	habitat collectif en R+4 dans la ZAC MIN	229
Photo. 35	habitat individuel au niveau d'une unité industrielle ZAC MIN	229
Photo. 36 et 37	Potentiel immobilier industriel indirecte : bâtiments administratif et industriel	242
Photo. 38	Potentiel immobilier directe : les terrains libres du marché d'intérêt	242
Photo. 39	Hangar métallique isolé en pente.	271
Photo. 40	Hangar en série avec toiture en tuile.	271
Photo. 41	Hangar avec une structure mixte et une toiture métallique plate.	271
Photo. 42.43.44	la domination des clôtures sur la façade de la zone EL ALLALICK donnant sur la RN 16	272
Photo. 45	La façade principale du groupe IZDIHAR avec une élévation de R+3. Son traitement assez recherché par rapport au reste du tissu industriel et sa disposition sur l'axe de la RN 16 l'on rendu un élément de repère de la zone	272
Photo. 46	une station de service en cours de construction ZAC EL BOUNI sur l'autre coté de la RN16 où un nouveau style architectural est utilisé (une structure légère, des murs rideaux, une forme développée.) C'est une source d'inspiration pour influencer les nouvelles constructions dans la zone d'EL ALLALICK	272
Photo. 47et 48	Aucun intérêt n'est accordé à la qualité des espaces extérieurs zone EL ALLALICK	273
Photo. 49 et	Le projet de station d'épuration des eaux usées industrielles dans la zone de l'EL ALLALICK	275
Photo. 49bis	stagnation des eux pluviaux EL ALLALICK	275
Photo.50	entreprise de réalisation EL ALLALICK	277
Photo. 51	forme de l'habitat existant dans la zone industrielle de EL ALLALICK	278
Photo. 52	L'entreprise FERROVIAL	284
Photo. 53	L'entreprise nationale des véhicules industrielles SNVI	284
Photo. 54	Une occupation du sol faible	287
Photo. 55	Une forte occupation du sol	287
Photo. 55 bis	Une bande de l'habitat précaire qui date de la période coloniale et qui présente un potentiel foncier indirecte à récupéré.	290
Photo. 56	le terrain agricole et pépinière EL ALLALICK	290
Photo. 57 et 58	entreprise STCA en arrêt	303
Photo. 59	Densification des nouveaux lots industriels créés après morcellement de EBAN	303

Liste des figures

N° Figure	Titre de la figure	N° page
Fig.1	les conduites des hydrocarbures proposées dans le cadre du plan de Constantine 1956 pour alimenter les industries à implanter à travers le territoire algérien	89
Fig.2	la localisation des complexes industriels sur le territoire algérien	91
Fig.3	Logique de localisation industrielle (la 1ère phase) selon les deux principes de : les complexes industriels et la littoralisation	92
Fig.4	La localisation des complexes industriels sur le territoire algérien (1962-1974)	93
Fig.5	le complexe sidérurgique d'EL HADJAR	95
Fig.6	relation complexe industriel sidérurgique El Hadjar cité SIDI AMMAR	99
Fig.7	la déserte énergétique et l'implantation des zones industrielles en Algérie	102
Fig.8	Le plan parcellaire de la zone industrielle pont Bouchet à Annaba	104
Fig.9	Un exemple de l'unité industrielle FERROVIAL hors ZI qui a comme activité principale la transformation des métaux et chaudronnières ; une activité complémentaire de celle du complexe industriel d'el Hadjar.	105
Fig.10	Logique de l'industrie de textile lainière dans la partie Est du pays	106
Fig.11	Logique de localisation des unités industrielle (la 2 ^{ème} phase) selon le principe de : l'autosuffisance régionale	107
Fig.12	plan parcellaire de la zone d'activité commerciale– sidi Salem- Annaba	109
Fig.13	état d'occupation des zones industrielle et des zones d'activités commerciales en Algérie	125
Fig.14	Evolution de l'occupation des lots industriels dans les ZI et les ZAC	125
Fig.15	Nombre de lots dans les ZAC et ZI	126
Fig.16	Situation Nouvelle Ville Sidi Abdallah	134
Fig.17	Agglomération nouvelle de SIDI ABDELLAH schéma directeur d'aménagement	134
Fig.18	vue d'ensemble de la ville nouvelle sidi Abdallah	135
Fig.19	vue d'ensemble de la ville nouvelle sidi Abdallah	135
Fig.20	Des immeubles d'une architecture très sophistiqué sont projetés au technopole sidi Abdallah	136
Fig.21	Nombre de sociétés du secteur industriel en activité	137
Fig.22	Position privilégiée au sein du bassin ANNABA	158
Fig.23	Annaba une agglomération portuaire possédant une bande littorale considérable.	158
Fig.24	Le port d'Annaba 1835	159
Fig.25	Le port d'Annaba 1857	159
Fig.26	Carte de Bône (Annaba) de 1860 qui illustre la zone industrielle de Bône à l'époque ainsi que les différentes mines de fer	160
Fig.27	le port d'Annaba actuellement dans son environnement urbain	161
Fig.28	une partie de la carte de Bône (Annaba) de l'an 1955 qui montre le groupement industriel du Tabacoop (usine de produit chimiques).	163
Fig.29	Quelques entrepôts sont utilisés par des opérateurs d'automobiles d'autre pour « expositions, foires...etc. »	163
Fig.30	le projet HYPONE la Royale du plan de Constantine BONE –Annaba	164
Fig.31	la réorganisation de l'espace industriel de BONE -Annaba-selon les directives du plan de Constantine	165

Fig.32	Le complexe sidérurgique EL HADJAR	171
Fig.33	Le complexe phosphatier ASMIDAL	171
Fig.34	Zone industrielle MEBOUDDJA	172
Fig.35	Zone industrielle PONT BOUCHET	172
Fig.36	Zone d'activité commerciale MIN	173
Fig.37	Zone d'activité commerciale SIDI SALEM	173
Fig.38	Zone d'activité commerciale EL BOUNI	173
Fig.39	Zone d'activité commerciale EL HADJAR	173
Fig.40	ZONE d'activités et de services EL ALLALICK	173
Fig.41	Zone d'activité commerciale projetée SEYBOUSE	174
Fig.42	Zone d'activité commerciale projetée EL GANTRA	174
Fig.43	Zone d'activité commerciale projetée DERADJI EL REDJEM	174
Fig.44	L'organisation du tissu industriel d'Annaba	175
Fig.45	La Production De L'espace industriel d'Annaba	177
Fig.46	La Production De L'espace industriel d'Annaba	178
Fig.46bis	Composition de la surface industrielle d'Annaba	179
Fig.47	Disponibilité foncière dans les ZI et les ZAC à Annaba	180
Fig.48	Le panneau publicitaire que présente l'ANIREF aux investisseurs pour promouvoir la ville d'Annaba et dire qu'elle est attractive	182
Fig.49	Nombre de PME dans chaque commune	190
Fig.50	Pourcentage des PME industrielles	191
Fig.51	Répartition de la demande par branche d'activités	196
Fig.52	Pourcentage de demandes retenues	196
Fig.53	Répartition de la demande par branche d'activités	197
Fig.54	potentiel d'urbanisation dans le périmètre intercommunal d'Annaba	200
Fig.55	Répartition de la surface d'Annaba	202
Fig.56	Répartition de la surface urbanisée	202
Fig.57	Commune d'EL BOUNI sise des deux cas d'étude ZAC MIN et la zone EL ALLALICK	209
Fig.58	ZAC MIN dans son environnement immédiat – situation-accessibilité-	211
Fig.59	les éléments de définition de la forme de la ZAC MIN	212
Fig.60	Zone d'activité commerciale MIN	212
Fig.61	Surface des ilots ZAC MIN	213
Fig.62	Zone d'activité commerciale MIN : Surfaces des Ilots	214
Fig.63	Emplacement approximatif des unités industrielles nationales ainsi que leurs limites foncières.ZAC MIN	214
Fig.64	Zone d'Activité Commerciale MIN : Découpage Parcelaire (En Lots Industriels)	216
Fig.65	Zone d'Activité Commerciale MIN : Mutation Du Découpage Parcelaire	216
Fig.66	classification des lots industriel par taille ZAC MIN	217
Fig.67	Zone d'activité commerciale MIN : Classification des Lots Industriels Selon la Taille	217
Fig.68	typologie des activités industrielle dans la ZAC MIN	228
Fig.69	Zone d'Activité Commerciale MIN : Occupation Des Sols	228
Fig.70	Etat de fonctionnement des entreprises ZAC MIN	228
Fig.71	le découpage en lots de la ZAC MIN ainsi que la zone d'extension	233
Fig.72	classification du foncier industriel selon le statut juridique	234
Fig.73	classification du foncier industriel selon surface /le statut juridique	234
Fig.74	Zone d'activité commerciale MIN : Nature juridique du foncier	234

Fig. 75	les servitudes d'implantation des constructions industrielles selon le cahier de charges.	235
Fig. 76	Exemple d'implantation d'une usine d'assemblage des électroménagers surface du terrain = 5024 m ² 2008 -lot G3-	236
Fig. 77	Exemple d'implantation ENAFROID surface du terrain = 46.751 m ² 1990- Lot 42	236
Fig. 78	Densité du bâtiment dans la ZAC MIN	237
Fig. 79	Densité du bâtiment dans la ZAC MIN	238
Fig.80	évolution du parc immobilier de la ZAC MIN	239
Fig. 81	Zone d'Activité Commerciale MIN : Évolution Du Parc Immobilier Industriel	239
Fig. 82	Potentiel Immobilier ZAC MIN	240
Fig. 83	Zone d'activité commerciale MIN : Potentiel Immobilier	240
Fig. 84	Un modèle de découpage en lot industriel source ZUCHELLI Alberto « Introduction A L'urbanisme Opérationnel Et A La Composition Urbaine » Vol 04	244
Fig. 85	1 ^{ère} phase	245
Fig. 86	deuxième phase	246
Fig. 87	troisième phase	246
Fig. 88	état du fait de l'immobilier industriel de l'entreprise GEROC avant sa dissolution	247
Fig. 89	morcellement de l'entreprise dissoute GEROC – Immobilier industriel le - foncier -	248
Fig.90	morcellement de l'entreprise dissoute GEROC – Immobilier industriel le Immobilier -	248
Fig. 91	implantation d'un nouvel immobilier industriel dans les nouveaux lots	250
Fig. 92	Densité du bâti ZAC MIN	251
Fig. 93	Typologie des activités industrielles dans la ZAC MIN AVANT 2000	245
Fig. 94	Typologie des activités industrielles dans la ZAC MIN AVANT 2000	245
Fig. 95	Evolution des pris du foncier industriel dans la ZAC MIN	257
Fig. 96	Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN	259
Fig. 97	Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN	259
Fig. 98	Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN	260
Fig. 99	Classification du foncier industriel selon surface / statut juridique ZAC MIN	263
Fig.100	mutation du statut juridique du foncier et de l'immobilier ZAC MIN	263
Fig. 101	La zone EL ALLALICK dans son environnement immédiat	266
Fig102	les éléments de définition de la forme de la zone industrielle EL ALLALICK	267
Fig.103	Zone industrielle EL ALLALICK	267
Fig. 104	Zone industrielle EL ALLALICK Découpage parcellaire	269
Fig. 105	Zone industrielle EL ALLALICK : Mutation Du Découpage Parcellaire	269
Fig. 106	Classification des Lots Industriels Selon la Taille	270
Fig. 107	Zone industrielle EL ALLALICK : classification par taille des lots industriels	270
Fig. 108	Typologie des activités industrielles dans la zone d'EL ALLALCK	277

Fig. 109	Zone industrielle EL ALLALICK : Occupation Des Sols	277
Fig.110	Etat du Fonctionnement des Entreprises	278
Fig. 111	Zone industrielle EL ALLALICK :Etat du Fonctionnement des Entreprises	278
Fig. 112	classification de la zone d'EL ALLALICK par le PDAU	279
Fig. 113	Situation de la zone d'activité et de services de l'el ALLALICK	280
Fig. 114	plan parcellaire de la zone d'activité et de services de l'el ALLALICK	281
Fig. 115	classification du foncier ET DE l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK selon le statut juridique	282
Fig. 116	Statut juridique du foncier et de l'immobilier de la zone d'EL ALLALICK selon le statut juridique	282
Fig. 117	Zone industrielle EL ALLALICK : Nature juridique du foncier	282
Fig. 118	Plan de masse de l'entreprise FERROVIAL	285
Fig. 119	plan de masse de l'entreprise JETA	286
Fig.120	plan de masse de l'entreprise EF AMAC	286
Fig.121	Densité du bâti Zone industrielle EL ALLALICK	287
Fig.122	classification de l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK selon date de création	289
Fig.123	Zone industrielle EL ALLALICK : Evolution du parc immobilier industriel	289
Fig. 124	Zone industrielle EL ALLALICK : Le Potentiel foncier	290
Fig. 125	Etat des constructions dans la zone d'EL ALLALCK	292
Fig. 125	Zone industrielle EL ALLALICK : Structure du tissu industriel	293
Fig. 126	Phase 01 – développement de la zone de l'EL ALLALICK	297
Fig. 127	Phase 02 – développement de la zone de l'EL ALLALICK	297
Fig. 128	Phase 03 – développement de la zone de l'EL ALLALICK	298
Fig. 129	Phase 04 – développement de la zone de l'EL ALLALICK	298
Fig. 130	Situation de EBAN et STCA	299
Fig. 131	Répartition de la surface EBAN	301
Fig. 132	Le morcellement en lots industriels de l'entreprise dissoute EBAN.	301
Fig. 133	état de fait de l'immobilier industriel de l'entreprise dissoute EBAN après morcellement	302
Fig. 134	morcellement de l'assiette de l'entreprise STCA	303
Fig. 135	Occupation de l'immobilier industriel EBAN	303
Fig. 136	délimitation du POS l'entrée de la ville de Annaba par la RN et de l'aire d'étude (zone industrielle El ALLALICK)	306
Fig. 137	phases 05. Développement de la zone de l'EL ALLALICK à travers l'étude POS.	307
Fig. 139	Evolution des prix du foncier industriel dans la zone EL ALLALICK	312

Liste des tableaux

N° Tableau	Titre du Tableau	N° page
Tableau1	Disponibilités au niveau des zones industrielles	126
Tableau2	Disponibilités au niveau des zones d'activités commerciales	126
Tableau3	Actifs résiduels et excédentaires	127

Tableau4	Lots de terrain disponibles dans les zones industrielles	127
Tableau5	Etat d'occupation des ZI et des ZAC à Annaba	180
Tableau6	Nombre d'entreprises (PME) et effectifs par commune	190
Tableau7	Nombre d'entreprises (PME) et pourcentage de participation par branche d'activité :	191
Tableau4	Evolution de la propriété foncière de la ZAC MIN	231
Tableau9	Aménagement foncier de la ZAC MIN	232
Tableau7	Inventaire de l'Immobilier industriel du marché d'intérêt national d'Annaba MIN	249
Tableau7	Evolution des pris du foncier industriel dans la ZAC MIN	256
Tableau8	Typologie des activités industrielles dans la zone d'EL ALLALCK	276
Tableau9	Evolution du parc foncier et immobilier industriel dans la zone de l'ALLALICK	288
Tableau14	parcellaire du morcellement du STCA	303

Liste des cartes

N° carte	Titre de la carte	N° page
Carte 1	Emplacement Du Tissu Industriel hérité De La Colonisation à Annaba	165
Carte 2	Localisation du parc immobilier industriel dans le périmètre intercommunal - ANNABA - ELBOUNI- ELHADJAR - SIDIAMAR -	175
Carte 3	L'organisation des activités industrielles dans le périmètre intercommunal	175
Carte 4	Infrastructures de transport d'Annaba	186
Carte 5	Carte des pôles universitaires d'Annaba	188
Carte 6	Localisation des pôles à thème dans le périmètre intercommunal - ANNABA - ELBOUNI- ELHADJAR - SIDIAMAR -	194

Liste des sigles :

ANIREF : agence nationale d'intermédiation et dérégulation foncière.

ANDI : agence nationale de développement de l'investissement.

CALPIREF : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du foncier.

ECOTEC : études-constructions- techniques.

ONALAIT : office national du lait et dérivé.

SONATIBA : société nationale des infrastructures et du bâtiment.

SNS : société nationale de sidérurgie.

SGI ZI : société de gestion immobilière des zones industrielles.

EPIC : établissement public à caractère industriel et commercial.

RN : route nationale.

CW : chemin de wilaya.

ZI : zone industrielle.

ZAC : zone d'activités commerciales

Lexique

Foncier : ce qui trait au sol (assiette de toute réalisation urbaine). En découlent les notions de propriété foncière, de réserve foncière, de marché foncier ... le terme immobilier désigne le sol ou le cadre bâti ⁶³

L'immobilier : Le secteur de la vente, de l'achat et de la location de locaux ou de terrains destinés à l'habitation ou à usage commercial

Parc Immobilier industriel :

Parc : C'est l'ensemble des biens de même nature dont dispose une collectivité à un moment donné
-Ex : le parc automobile algérien ;

Immobilier : locaux ou de terrains destinés à l'habitation, à usage commercial ou autre.

Donc :

Un parc immobilier industriel : c'est l'ensemble des locaux et des terrains destinés à l'exercice de l'activité industriel.

A

Adjudication : Opération par laquelle un bien dont la concession, soumise à la procédure des enchères publiques, est attribué à l'enchérisseur qui fait l'offre la plus élevée.

Agence immobilière : Commerçant assurant une activité d'intermédiation entre propriétaires de biens immobiliers et locataires ou acquéreurs de ces biens. L'ANIREF exerce cette activité pour les biens immobiliers destinés à l'investissement.

ANURB : DE 09-344 du 22/10/2009 : Agence Nationale de l'Urbanisme, créée par le décret exécutif 09-344 du 22/10/2009, sous forme d'EPIC et sous la tutelle du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

⁶³, P256 MOUAOUIA SAIDOUNI . « Eléments d'introduction à l'urbanisme ».

Elle représente l'instrument principal de l'Etat en matière d'élaboration et de suivi des plans d'aménagement et d'urbanisme. Elle est chargée, à ce titre, de plusieurs missions d'expertise.

Assiette foncière : Surface de terrain non bâtie destinée à recevoir un investissement par la voie de la concession lorsqu'elle fait partie du domaine privé de l'Etat.

B

Biens domaniaux : Loi 90-30 du 01/12/1990 modifiée et complétée portant loi domaniale : Ensemble de biens appartenant à l'Etat. Ils constituent le domaine national. Ce dernier se compose d'un domaine public et d'un domaine privé. Les collectivités locales (wilaya et commune) possèdent, également, un domaine public et un domaine privé.

Bien foncier : Juridiquement, le bien foncier émerge du fonds de terre, immeuble par nature qui ne circule pas : le sol et sa fixité sont les attributs fondamentaux du foncier.

La loi 90-25 portant loi d'orientation foncière définit, en son article 2, le patrimoine foncier comme «l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis».

Bien immobilier : Code civil : Est considéré comme bien immobilier, tout **droit réel** ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier.

C

Certificat de conformité : Art. 75 de la loi 90-29 du 01/12/1990, modifiée et complétée : Document, délivré par le président de l'APC ou le Wali, certifiant la conformité des constructions au permis de construire.

Certificat de morcellement : Art. 59 de la loi 90-29, modifiée et complétée : Document, délivré par le Président d'APC, le Wali ou Ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas, autorisant le morcellement, en deux ou plusieurs lots, d'une **propriété foncière bâtie**.

Certificat d'urbanisme : Art. 51 de la loi 90-29 modifiée et complétée : Document indiquant les droits à construire et les servitudes affectant un terrain donné, délivré à la demande de toute personne intéressée, par l'APC du lieu de situation du bien.

Cession : Contrat par lequel la **propriété** d'un bien foncier ou immobilier est transférée, à titre onéreux (vente).

Dans le cadre du foncier public industriel, la cession ne peut plus avoir pour objet **un bien relevant du domaine privé de l'Etat** (Ord. 08-04 du 01/09/2008).

Concession : DE 09-152 et 09-153 du 02/05/2009 : Dans le cadre du foncier public industriel, contrat par lequel l'Etat confère, pour une durée déterminée (33, 66, 99 ans), **la jouissance** d'un bien immobilier disponible relevant de son domaine privé pour servir à l'implantation d'un projet industriel.

Il s'agit d'un contrat administratif dont l'acceptation revêt plusieurs contenus. Généralement la loi ou le cahier des charges y afférent (code des eaux, loi relative à l'électricité et le gaz, par exemple) précise le sens qu'elle veut donner à ce terme dans le domaine qu'elle régit.

Contrairement à la cession qui opère transfert du droit de propriété du bien, la concession ne transfère que la jouissance de celui-ci.

Conservation foncière : Véritable service d'état civil des biens fonciers et immobiliers qui consigne l'ensemble des opérations juridiques dont ils font l'objet. La conservation foncière est gérée par un conservateur foncier qui établit et tient à jour le fichier immobilier. Elle assure aussi les formalités de publicité foncière.

D

Domaine national : Constitution et loi 90-30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale Ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus, sous forme de propriété publique ou privée par l'Etat et ses collectivités territoriales. Il comprend :

- **le domaine privé** : ensemble de biens mobiliers et immobiliers ne faisant pas partie du domaine public de l'Etat et de ses collectivités territoriales.
- **Le domaine public** : ensemble de biens et droits meubles et immeubles de l'Etat et de ses collectivités territoriales qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public.

Il est insaisissable, imprescriptible et inaliénable (règle des trois i).

E

Économie centralisée : c'est un système économique caractérisé par une planification impérative et centralisée qui détermine le niveau de production des biens et services. Cet interventionnisme

étatique a constitué le principal mode de régulation des économies des pays se réclamant de l'idéologie communiste.

L'effondrement de la plupart des pays communistes au début des années quatre-vingt-dix a donc fait disparaître presque totalement l'économie centralisée comme modèle économique.

Ceci ne signifie pourtant pas, qu'en se libérant des pesanteurs liées à ce mode de fonctionnement, ces nations se soient toutes converties avec succès aux règles du capitalisme. *La transition* est en effet douloureuse et s'accompagne d'une crise sociale et économique grave.

Etablissement industrie « Un bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'assemblage, la fabrication, la confection, le traitement, la réparation ou le stockage de produits, de matières ou de matériaux »

Les établissements industriels sont classés ⁶⁴ comme suit :

- **Etablissement de première classe** : Ce sont des établissements à éloigner obligatoirement des habitants (localisation obligatoire en zone industrielle)
- **Etablissement de deuxième classe** : Ce sont des établissements qui peuvent être intégrés à l'habitat à condition que soient réalisées les mesures de sécurité et prévention aptes à éliminer les commodités qu'ils présentent
- **Etablissement de troisième classe** : Ce sont des établissements compatibles avec l'habitat et soumis à certaines prescriptions générales inhérentes à la santé publique et à la sécurité des habitants.

Une entreprise industrielle : une unité industrielle commerciale et financière, juridiquement autonome définie par un siège localisé. Une entreprise peut comporter une seule unité locale ou un nombre plus ou moins grand d'établissements, géographiquement distincts. L'établissement est une installation servant au fonctionnement d'une entreprise (usine, atelier, fabrique) située en un lieu défini. Il constitue l'unité géographique de base .

Entreprise : Concept socio-économique désignant un groupe humain dont le but est la vente sa production. L'entreprise s'oppose à l'administration dont la production n'est pas destinée à être vendue et au ménage dont la production reste limitée. L'entreprise se distingue de la société en ce que cette désignation n'emporte ni droits ni obligations. L'école des relations

⁶⁴ D'après le guide pratique des établissements classés, Tome VII, institut National d'hygiène et de sécurité, Alger 1973)

humaines et Fayol ont défini quatre fonctions principales dans l'entreprise : la fonction de direction, la fonction logistique qui est en relation avec les fournisseurs, la fonction de production et la fonction de distribution.

Dans l'analyse économique, l'entreprise est considérée comme la cellule de base de la production. La théorie classique de la firme lui assigne un objectif de maximisation du profit en fonction de ses recettes et de ses coûts, et présuppose l'existence d'un centre de décision unique. Les modèles néoclassiques ont permis une prise en compte de la multiplicité des fonctions de production, c'est-à-dire des relations entre facteurs de production et biens produits tout en respectant l'hypothèse de l'unicité du centre de décision.

La dénomination d'entreprise recouvre une grande diversité, tant en ce qui concerne la taille, l'activité, le mode de fonctionnement que la forme juridique. Il est ainsi possible de distinguer les entreprises selon certains de leurs caractères.

- Un premier critère de distinction est celui du caractère **privé** ou **public** de l'agent qui contrôle le capital. S'il s'agit de l'État ou des collectivités publiques, on parle alors **d'entreprise publique**.
- Le second critère de distinction est son régime juridique. L'entreprise peut en effet choisir entre différents statuts pour adopter celui qui correspond le mieux à son activité : elle peut être une société en commandite simple ou par action, une société en nom collectif (SNC), une société anonyme (SA) ou une société à responsabilité limitée (SARL).
- Il est aussi possible de reprendre la classification de la comptabilité nationale qui répartit les entreprises en trois groupes : les sociétés et quasi-sociétés non financières, les institutions de crédits et les entreprises individuelles.
- La taille de l'entreprise est aussi souvent considérée comme significative, que ce soit par le nombre d'employés, le capital, le chiffre d'affaires.

Le dernier critère de classification souvent employé est le type d'activité qui peut relever du secteur primaire (entreprises agricoles), du secteur secondaire (entreprises de construction, minières, industrielles) et du secteur tertiaire (entreprises commerciales, de transport et de service).

Entreprise publique. Pour bénéficier de l'appellation « entreprise publique », une entreprise doit réunir trois conditions :

- elle doit exercer une activité industrielle et commerciale.

- il est nécessaire que l'institution soit dotée de la personnalité juridique, qui lui attribue une certaine autonomie par rapport à l'État, et qui délimite la spécialité de sa fonction. La personnalité juridique peut être publique. C'est la forme d'établissement public

La personnalité juridique peut aussi être de nature privée. L'entreprise publique adopte ainsi la forme de société commerciale de droit commun, généralement de société anonyme ;

- une entreprise, pour être publique, doit appartenir au secteur public. Elle doit avoir un lien avec l'État, lien qui se manifeste par la propriété du capital. Il faut que le capital soit au moins majoritairement public.

Economie de marché : L'économie de marché est un système dans lequel les échanges sont coordonnés par le jeu de l'offre et de la demande, qui détermine les prix sur les marchés. Un encadrement législatif garantit la concurrence entre les acteurs, mais en évitant le plus possible de limiter leurs facultés de développement. L'Etat doit mettre à disposition les biens publics que le secteur privé ne saurait offrir à des prix rentables. L'économie de marché suppose l'existence de l'argent (Economie monétaire), de la propriété privée et d'agents économiques libres, ainsi que la sécurité du droit, la transparence du marché et une certaine liberté d'accès au marché (Capitalisme). Bien que l'économie de marché pure et parfaite dans laquelle la concurrence fonctionne à 100% n'ait jamais pu être réalisée, cette utopie joue encore de nos jours un grand rôle dans les débats socio-économiques et idéologiques (Politique économique).⁶⁵

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) :⁶⁶ Un EPIC est une entreprise publique, constituée sous la forme d'une personne publique ayant pour but la gestion d'une activité de service public. Il s'agit soit de créations pures (IFREMER), soit de nationalisations anciennes (SNCF) effectuées par souci d'efficacité et de contrôle de secteurs sensibles dont le bon fonctionnement est essentiel. Les EPIC ont été créés pour faire face à un besoin ne pouvant pas être correctement effectué par une entreprise privée soumise à la concurrence, cette conception est actuellement remise en cause par la pensée libérale qui conduit à leur privatisation progressive. Certains établissements publics exercent conjointement des missions de service public à caractère administratif et des missions de service public à caractère industriel et commercial. Si leur activité

⁶⁵ -Harm G. Schröter/Dictionnaire historique de la Suisse, Berne.2005 .

⁶⁶ Glossaire architecture urbanisme / CANE conseil architecture urbanisme et environnement

principale est industrielle et commerciale, ils sont généralement classés par la jurisprudence ou par les textes dans la catégorie des EPIC. Néanmoins, certaines règles des établissements publics à caractère administratif (EPA) s'appliquent aux services publics à caractère administratif qu'ils gèrent.

Etablissement Public d'Aménagement (EPA)⁶⁷ : c'est un établissement à caractère industriel et commercial dans lequel le directeur est nommé par arrêté ministériel et dont le conseil d'administration regroupe des représentants des collectivités territoriales et de l'Etat. C'est un outil créé pour l'aménagement des villes nouvelles. Son rôle est d'acheter des terrains pour les aménager, les valoriser et les revendre ensuite sous forme de charges foncières à des promoteurs.
EPE établissement public économique

Enchères publiques : DE 09-152 et 09-153 du 02/05/2009 : Procédure d'appel à la concurrence pour la concession d'un bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat et destiné à l'investissement.

Expropriation : Art. 2 de la loi 91-11 du 27/04/1991 :L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure par laquelle l'Etat et les collectivités locales peuvent obliger une personne à leur céder ses biens ou droits immobiliers, sous réserve d'une indemnité juste et équitable.

Elle représente un mode exceptionnel d'acquisition de biens et de droits immobiliers. Elle doit être utilisée en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général et d'utilité publique.

F

Friche urbaine :Ce sont les quartiers industriels ou très anciens, abandonnés après la faillite d'usine ou pour des raisons de dépeuplement dans certains secteurs en crise (bassin houillers ou sidérurgiques). Ils font souvent l'objet de requalification urbaine, avec des aides des états et collectivités. Dans quelques cas particuliers, ce sont des villes entières qui ont été abandonnées (villes militaires, ville-champignon minières du far-ouest, communes désertées suite à des guerres, ou villes et villages contaminés par les retombées de Tchernobyl. On les désigne parfois sous le nom de Ville fantôme.

⁶⁷ Glossaire architecture urbanisme / CANE conseil architecture urbanisme et environnement

Friche industrielle : Par extension, on appelle friche industrielle, une zone industrielle dans laquelle les activités industrielles ont été démantelées, le terrain ayant été totalement débarrassé ou éventuellement conservant des vestiges d'installation.

Les friches industrielles posent souvent des problèmes de dépollution pour pouvoir les reconverter à d'autres fins (agriculture, logement, loisirs, ...).

La notion de friche a dans les pays riches et d'agriculture intensive une connotation généralement négative, mais certains ont tenté de défendre l'intérêt de la friche qui est aussi un retour des processus de la vie sauvage.

Fichier immobilier : Décret 76-63 relatif à l'institution du livre foncier Il présente la consistance physique ainsi que la situation juridique actuelle des immeubles, telles qu'elles résultent des documents publiés (au plan cadastral).

Foncier industriel/économique : Ensemble de terrains urbanisés ou urbanisables et de biens immobiliers destinés à l'investissement et devant accueillir des unités de production de biens et de services.

G

Gré à gré : Expression signifiant à l'amiable, d'un commun accord. Procédure de concession d'un bien foncier ou immobilier, sans appel à la concurrence. Réservé aux projets industriels présentant un intérêt national (les projets jugés prioritaires, projets participant à la satisfaction de la demande de logements, projets fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée, projets contribuant au développement des zones déshéritées ou enclavées).

H

Hypothèque : Art. 882 à 892 du code civil : Sûreté réelle ayant pour objet un bien immeuble, constituée au profit d'un créancier (créancier hypothécaire) pour garantir une dette (débiteur hypothécaire).

Le concessionnaire d'un bien relevant du domaine privé de l'Etat peut hypothéquer le droit réel résultant de la concession pour garantir des emprunts bancaires destinés au financement du projet pour l'implantation duquel le terrain lui a été concédé.

I

Industrie : Ce mot englobe sans aucune difficulté les grandes unités industrielles, mais aussi acceptable quand il s'agit de plus petits établissements, particulièrement de ceux relevant du secteur privé et de ceux qui s'apparentent à l'artisanat.

Le mot industrie peut être défini d'une manière classique ; il recouvre toute entreprise ou établissement utilisent des moyens techniques de production en vue d'assurer en grande masse une transformation de matières en produits semi-finis ou finis. On doit pouvoir aussi inclure dans ce secteur, mais à part, l'artisanat de production, les mines, les carrières, et les ensembles de bâtiment-travaux publics.

Intermédiation immobilière : Opération commerciale par laquelle un intermédiaire, généralement dénommée agence immobilière, met en relation un vendeur ou un bailleur et un acheteur ou un locataire de biens fonciers ou immobiliers. L'ANIREF assure cette mission dans le cadre du foncier économique, au bénéfice des investisseurs.

L'investissement : en économie, part de la richesse destinée à accroître la production, par l'accroissement ou le renouvellement des capacités productives.

En économie, l'investissement désigne le flux qui alimente le stock de capital. Au niveau technique, la Comptabilité nationale désigne l'investissement sous le terme **formation brute de capital fixe**. Elle correspond à « la valeur des biens durables acquis par les unités de production pour être utilisés pendant au moins un an dans leur processus de production ».

Afin de rationaliser sa production, une entreprise peut assigner à l'investissement trois fonctions spécifiques qui définissent trois types d'investissement :

- pour augmenter sa capacité de production, l'entreprise réalise un investissement **de capacité** (un four à pain supplémentaire pour le boulanger) ;
- pour renouveler un capital usé ou frappé d'obsolescence, l'entreprise réalise un investissement **de remplacement** (remplacement des ordinateurs) ;
- enfin, pour augmenter son efficacité productive, l'entreprise réalise un investissement **de productivité** (les distributeurs automatiques de billets de transport).

L

Livret foncier : Art. 3 de l'ordonnance 75-74 du 11/12/1975 : Document représentant tous les droits existants sur un immeuble au moment de sa publication au livre foncier ; il vaut **titre de propriété**. Le livre foncier établit la situation juridique des immeubles et indique la circulation des droits immobiliers. Il est constitué au fur et à mesure de l'établissement du cadastre sur le territoire d'une commune.

Localisation d'un terrain : Détermination du lieu de situation d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet industriel. Le CALPIREF est un organe d'aide à la localisation.

M

Marché immobilier C'est celui qui concerne les terrains bâtis et non bâtis, c'est-à-dire les immeubles. Comme tout marché, il peut être assimilé à un lieu de rencontre entre une offre et une demande qui aboutit à la formation d'un prix. L'offre peut émaner du secteur privé comme du secteur public. La demande peut provenir de candidats qui recherchent un bien pour un usage direct et spécifique ou de candidats qui recherchent un bien en vue des valeurs attendues (c'est la demande dite spéculative). Les biens échangés sont, quant à eux, neufs ou d'occasion et le marché concerne tant l'acquisition que la location.

Mise à prix : Prix planché à partir duquel démarrent les enchères. Il est fixé par l'Etat, conformément à la valeur vénale du bien.

Multinationale : société, firme ou société qui contrôle, de façon directe ou indirecte, des filiales situées à l'étranger, et qui est en mesure d'élaborer une stratégie industrielle et commerciale mondiale.

P

Patrimoine foncier : Art. 2 de la loi 90-25 du 18/11/1990 : Est considéré comme patrimoine foncier, au sens de la loi portant orientation foncière, l'ensemble des terres et des fonds fonciers non bâtis. Il comporte, outre le domaine public naturel, les :

- terres agricoles et à vocation agricole,
- terres pastorales à vocation pastorale,
- terres forestières et à vocation forestière,
- terres alfatières,

- terres sahariennes,
- terres urbanisées et urbanisables,
- périmètres et sites protégés.

PDAU : Art.16 de la loi 90-29 modifiée et complétée :Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il détermine, dans le respect des schémas d'aménagement et des plans de développement, la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou de plusieurs communes.

Permis d'achèvement : Art. 19 de la loi 08-15 du 20/07/2008 :Acte administratif par lequel l'autorité administrative autorise le propriétaire d'une construction non achevée, mais qui a obtenu un permis de construire, a parachever les travaux.

Lorsque le propriétaire n'avait pas de permis de construire, il peut demander un permis d'achèvement de régularisation (Art. 22 de la loi 08-15).

Permis de construire : Art. 52 à 56 de la loi 90-29 modifiée et complétée : Acte administratif individuel, par lequel une autorité administrative (Président d'APC, Wali, Ministre chargé de l'urbanisme) autorise des constructions nouvelles ou des travaux.

Permis de démolir : Art. 60 de la loi 90-29 modifiée et complétée : Décision administrative (arrêté) par laquelle le président de l'APC du lieu de situation de l'immeuble à démolir, autorise, après avis des services de l'urbanisme de la wilaya, la démolition partielle ou totale de celui-ci.

Permis de lotir : Art. 57 et 58 de la loi 90-29 modifiée et complétée : Opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs **propriétés foncières**, autorisée par une autorité administrative (Président d'APC, Wali, Ministre chargé de l'urbanisme).

Plan de masse :Plan présentant l'emplacement d'un projet de construction par rapport à son voisinage immédiat et indiquant les limites et l'orientation du terrain, l'implantation et la hauteur de la construction, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

Portefeuille foncier : Ensemble de biens fonciers et immobiliers appartenant au titulaire du portefeuille. Celui-ci peut être détenu en toute propriétaire ou en gestion.

POS : Art. 31 de la loi 90-29 modifiée et complétée : Le Plan d'occupation des Sols (POS) est un document fixant, de façon détaillée et conformément au PDAU, les droits d'usage des sols et les droits de construction.

Promotion foncière :Activité de production de terrains aménagés et équipés, destinés à recevoir des investissements.L'ANIREF a le statut de promoteur foncier public (Art. 9 du décret exécutif 07-119 portant création de l'Agence).

Promotion immobilière : Art. 2 du DE 93-03 du 01/03/1993 :«Ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la réhabilitation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres».

Privatisation :La privatisation n'est pas un concept économique mais un processus politico-idéologique que les idéologues de service essaient de voiler à travers une logomachie anesthésiante. La privatisation est un mot à la mode au même titre que l'économie de marché. Cependant ces deux notions relèvent de l'idéologie la plate pour autant qu'elles voilent la réalité beaucoup plus qu'elles ne découvrent l'essence d'un quelconque phénomène particulier. Car les idéologues de service (au sein du pouvoir ou dans l'opposition) présentent la privatisation comme solution miracle à la crise que traverse l'Algérie sans s'interroger sur la nature de la crise et sans questionner la pertinence du processus de privatisation dans le cadre d'un système basé sur la rente en tant que rapport social dominant

R

Redevance locative : DE 09-152 et 09-153 du 02/05/2009 :Dans le cadre de la concession foncière, il s'agit du loyer payé par le concessionnaire, en contrepartie de la jouissance du bien concédé. Elle représente 1/20, soit 5% de la valeur vénale du bien lorsque la concession est de gré à gré et 5% du montant résultant de l'adjudication lorsque la concession est consentie aux enchères publiques.

Régulation foncière :Larégulation foncière est définie comme l'ensemble des interactions entre acteurs, publics ou privés, individuels ou collectifs, qui jouent un rôle effectif dans les décisions touchant au foncier (fixation des prix de l'offre foncière, affectation ou validation de droits, enregistrement...)L'action de l'ANIREF, au titre de la régulation, consiste à contribuer à terme à l'émergence d'un marché foncier et immobilier libre, destiné à l'investissement.

Réserves foncières : Ordonnance 74-26 du 20/02/1975 (abrogée) : Ensemble de terrains, situés dans une commune, appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ou à des propriétaires privés situés à l'intérieur de la zone urbanisée telle que délimitée par les PDAU et les POS.

Résiliation de la concession : La résiliation est la sanction de l'inexécution, par une des parties, de ses obligations contractuelles. Elle met fin, pour le futur, au contrat. Dans le cas de la concession foncière, elle intervient, d'un commun accord ou à l'initiative de l'administration lorsque le concessionnaire viole les clauses du cahier des charges.

S

Secteurs urbanisés : Art. 20 de la loi 90-29 modifiée et complétée : «Terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités, même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérés».

Secteurs urbanisables : Art. 21 de la loi 90-29 modifiée et complétée : «Terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à horizon de 10 ans dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU».

Servitude : Art. 867 du code civil et Art. 6, ord. 75-74 du 11/12/1975 : Droit qui limite la jouissance d'un fonds (fonds servant) au profit d'un autre fonds (fonds dominant), appartenant à un autre propriétaire. (Art. 867 code civil) .Il dérive de la situation matérielle des lieux ou s'acquiert par acte juridique ou succession.

SNAT : Art. 7 de la loi 01-20 du 12/12/2001 : Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) traduit les orientations et les prescriptions stratégiques fondamentales de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire. Il couvre l'ensemble du territoire national et représente le cadre de référence pour l'action des pouvoirs publics.

SRAT : Art. 22 et 41 de la loi 01-20 du 12/12/2001 : Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire fixe les orientations fondamentales du développement durable des régions-programmes.

Schéma Directeur des Zones Industrielles et des Zones d'Activités : Art. 41 de la loi 01-20 du 12/12/2001 : Le Schéma Directeur des Zones Industrielles (Z.I) et des Zones d'Activités (Z.A) est un instrument de la politique nationale d'aménagement du territoire, qui consiste à définir l'armature des infrastructures d'accueil aux activités et entreprises industrielles en conformité avec les options et les orientations du Schéma National d'Aménagement du Territoire et de

développement durable. Il projette le développement et la localisation des zones industrielles et d'activités.

Sous location : Opération par laquelle un locataire met, moyennant versement d'un loyer, à la disposition d'un tiers, dénommé sous-locataire, un bien dont il a la simple jouissance.

Dans le cadre de la concession foncière d'un bien relevant du domaine privé de l'Etat, le concessionnaire ne peut sous louer le **terrain nu** concédé, qu'après réalisation du projet d'investissement pour l'implantation duquel celui-ci lui est accordé.

Spéculation foncière : Acquisition de terrains à pris bas et leur revente à des prix élevés dès amélioration de leur situation urbaine (emplacement dans la ville, équipement et image symbolique chez les acteurs de l'urbanisme). Le spéculateur opère par anticipation des phénomènes d'urbanisme et des améliorations urbaines prévisibles.⁶⁸

Secteurs juridiques : Théoriquement nous pouvons retenir deux grands secteurs juridiques : le secteur privé et le secteur d'état ; or ce dernier a connu une croissance rapide et diversifier depuis l'indépendance, que les modalités de gestion nous incitent à subdiviser.

1. Le secteur d'état :

Secteur des sociétés nationales : instrument d'intervention de l'état, ce secteur a été prépondérant dans le domaine industriel dans la période post indépendance. Son mode de gestion le distingue nettement des autres secteurs... chaque société nationale est une unité de gestion qui coordonne et organise l'action de nombreuses autres unités de production, de la même branche d'activité industrielle, réparties à travers le territoire.

L'ensemble des sociétés ont leur siège social implanté à Alger. Sous tutelle des ministères, les sociétés nationales détiennent la totalité de leur responsabilité au niveau du siège central. Dirigé par un directeur général, assisté par un comité de direction et de conseil des travailleurs. La société nationale tentait de jouer le rôle d'une cellule de planification participant à la préparation du plan sectoriel et du plan national. Son capital est formé d'apports de l'Etat soit sous forme d'usines, soit sous forme de masses financières dans le cadre du budget d'équipement. Par la similitude du mode de gestion, peuvent être inclus dans ce secteur tous les offices nationaux à caractère industriel.

Secteur public : plus récent, ce secteur vit le jour lors du plan triennal grâce à la mise en place des structures administratives sur le plan local (code commune) et sur le plan départemental (code de wilaya). Les premières unités industrielles gérées par les collectivités locales l'ont été au sein des

⁶⁸ P256 MOUAOUIA SAIDOUNI . « Eléments d'introduction à l'urbanisme ».

chefs-lieux de wilayat. Depuis 1974, nombreuses sont les unités industrielles, qui sont prévues tant au sein des communes qu'au sein des chef-lieu de wilayat (petites et moyennes industries). Financées et gérées par les collectivités locales, ces unités ont leur siège de direction, localisé dans le chef-lieu de wilayat ou dans la commune d'implantation.

Secteur autogéré : peu à peu absorbées par les secteurs public et national, les unités de ce secteur, peu nombreuses aujourd'hui, sont gérées par les travailleurs, et contrôlées par les wilayat.

Secteur mixte : il englobe des entreprises où la part de l'Etat est majoritaire

Secteur coopératif.

2. **Le secteur privé** : Il rassemble toutes les entreprises à caractère individuel ou collectif. L'ordonnance du 15 septembre 1966 précise les attributions en matière d'investissements industriels du secteur privé.

T

Taxe foncière : Art. 248 et 261 du code des impôts directs : Impôt direct portant sur les propriétés bâties et non bâties, versé aux communes, établi en fonction de la valeur locative estimée.

U

Unité foncière : Ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Valeur vénale : Valeur marchande d'un bien immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

Annexe zone d'activité commerciale MIN

N° du lot	Surface (m ²)	Activité	COS	CES	Pris du terrain	Observation	Date d'acquisition	Date du permis de construire	Date de conformité	PV d'infra ration
01	2 130,60	Conditionnement de Ciment								
02	1 545,55	*entrepôt de stockage. *Matériaux de Construction			772.775,00	Vente 1 ^{ère} main	1999	2006		
03	2 012,69	*unité de production agro-alimentaire *Fabrication Pharmaceutique			1.006.345,00	De l'URBAN à P1	1999	2004		Construire sans permis 2001
04	2 345,08	*menuiserie générale *Matériaux de Construction	0.53	0.54	1.172.540,00	Vente 1 ^{ère} main	2000	2002		
05	1 228,93	Mécanique Générale			614.465,00	Vente 1 ^{ère} main	1997	2001		
06	5 296,95	*Fabrication de			1.582.205,00	Vente 2 ^{ème} main	1995	2001		

		produits cosmétiques *Rénovation Chaîne Tôlerie								
07	4 671,52	Limonade rie			2.335.760,00	Vente 1 ^{ère} main	1998			Construire sans permis 2000
08	998,80	Conservation Fruits et Légumes								
09	1.069,80	Construction d'unité de maintenance des bus	0.51	0.51	609.786,00	Vente 1 ^{ère} main	1997	1999		
12	2 026,25	*Dépôt *unité de fabrication de biscuit	0.60	0.59	1.013.125,00 4.863.000,00	De l'URBAN à P1 De P1 à P2	1998 2002		2007	
13-14	5.276,87	Transfo. Papier								
15	4 025,42	Pâtes fraîches	0.44	0.44		Vente 1 ^{ère} main	1995	1999		
16	4.012,67	Transfo. Papier								
16 Bis	2669,33	Dérives de Lait			1.334.665,00	Vente 1 ^{ère} main	1998	2000	2001	

		(Margarine)								
17	2 468,00	Base Logistique								
18	3 114,00	Entrepôt Matériaux de Construction	0.50	0.46	456.210,00	Vente 1 ^{ère} main	1992	1998		
19	1 289,00	*Atelier pour réparation d'engins agricoles *Tôlerie Peinture	0.38	0.38	644.500,00	Vente 1 ^{ère} main	1999			
21	10 147,00	Imprimerie Centrale			5.073.500,00 16.000.000,00	Vente 2 ^{ème} main *ENIC (dissoute) *SARL / EAPI	2000	2001		
22	15 293,32	Verrerie								
23	5 995,45	*Unité de fabrication de pates fraiche et sèches *Production des Films			2.997.725,00	Vente 1 ^{ère} main	1998	1998		
25	2 067,61	Semoulerie								
26	2 483,45	Imprimerie	0.52	0.52	1.241.725,00	Vente 1 ^{ère} main	1998	1999		
27	1 347,41	*Atelier de	0.47	0.40	202.111,50	Vente 1 ^{ère} main	1993	1997		

		mécanique agricole *Fabrication Pièce Mécanique								
28	2 478,32	Semoulerie	0.30		1.239.160,00	Vente 1 ^{ère} main	2001	2002		
29	4 699,37	Usine des produits dérivés du blé	0.44			Vente 1 ^{ère} main	1998			
30	2 505,79	Brosserie	0.48	0.48	1.252.895,00	Vente 1 ^{ère} main				
31	3 400,76	Confiserie Flash								
32	5 347,00	*Unité de Semoule (Salma semoule) *Menuiserie Métallique	0.36		2.673.500,00	Vente 1 ^{ère} main	1999			
33	3 166,41	Fabrication Carrelage	0.32		1.583.205,00	Vente 1 ^{ère} main	1999	1999		
34	3 390,66	Fabrication Carrelage								
35	22 320,50	Fabrication				ENAUITEK				

		Textile								
37	45.234,04	Semoulerie								
38	5 749,85	Industrie Alimentaire								
39	4 058,98	Transport public								
40	3 272,16	Distribution Produit Agro								
41	9 220,00	Produit Plastique								
42	46 751,00	Chambre Froide				ENAFROID				
43	9 188,20	Fabrication yaourt (DANONE)								
44	9 318,35	Fabrication de Pare Brise								
45	5 444,22	Limonade rie								
46	3 050,50	Limonade rie								
47	3 060,17	Charpente Métallique			459.025,00 150DA/m ²	Vente 1 ^{ère} main	1994	1999		
48	3 070,17	* Transformation de plastique	0.67		1.535.085,00	Vente 2 ^{ème} main sans tenir compte de				

						l'article 35 du cahier de charge ⁶⁹				
49	2 227,22	Tôlerie Peinture								
50	2 003,10	Charpente Métallique								
51	27 961,25	Dépôt et Transport				SONATMAG				
52	2 461,41	Production Alimentaire et Boissons	0.64		1.230.705,00	Vente 1 ^{ère} main	2000	2001		
53	2 479,86	Unité d'assemblage des électroménagers			2.479.860,00	Vente 2 ^{ème} main	2003	2006		
54	18 563,48	Pattes Alimentaire								
54 bis	3400.00	SARL MOUNA des boissons	0.35	0.35	1.700.380,00	Vente 1 ^{ère} main	1993	2004		
55	27 352,73	Torréfaction				ONACO				

⁶⁹ **Article 35 : Droit de préemption du lotisseur .**

L'acquéreur s'interdit de louer, d'échanger ou allier le terrain avant d'avoir réalisé le projet objet de la cession et d'en jouir pendant ou moins 10 à 15 ans ,non sans avoir au préalable obtenu l'autorisation expresse du lotisseur qui possède un droit de préemption sur tous les terrains du lotissement. La demande de cession éventuelle devra comporter le prix de vente du terrain nu le cas ou il est intéressé par l'offre, les constructions sur la base d'une estimation domaniale.

		Café								
56	2.205,48	*Transformation de produits métalliques *Matériaux de Construction			385.000.00 pris 150/m ²	Vente 1 ^{ère} main	1994			
57	3 128,64	Fabrication des jus								
58	3 032,00	Mécanique Générale	0.41	0.33	454.800,00	Vente 1 ^{ère} main	1994	1997		
59	2 354,62	* Fabrication de la bureautique * Confiserie			1.177.310,62	Vente 1 ^{ère} main	1999			Construire sans permis 2001
60	6 304,89	Fabrication de Mousse								
61b	4 123,85	Unité de carrelage			2.061.925,00	Vente 1 ^{ère} main	2000	2000		
61 a	2 418,00	Unité de Transformation de Papier						2004		
62	1 550,00	Unité Industrielle								
62 Bis	2.470,00	Production			1.335.000,00	Vente 1 ^{ère} main	1997	1999		

		Article Plastique								
64	1 550,00	*fabrication de jus *Matériaux de Construction			1.334.665.00	Vente 1 ^{ère} main	2000	2001		
*le marché d'intérêt national GEROC⁷⁰ ex SN.REGMA										
A	24 887,00									
B1	21 094,00									
B2	23 608,00									
B3	3 442,00									
B4	11 597	Stockage et entreposage (6 hangars)	0.032		29.000.000.00	URBAN GEROC SARL SEACOM	2004	2006		
C	17 370,00									
D	18 606,00									
E	9 991,00	*stockage des matériaux de construction * Montage des			25.001.200.00	URBAN GEROC P1 P2	2004 2004	2007	2008	

⁷⁰ GEROC : général d'ingénierie de réalisation d'ouvrage et de construction .

		électroménagers								
F	3 189,00									
G1	5 024,00	Montage des électroménagers			14.760.000.00	URBAN GEROC P1	2004	2005	2008	
G2	3 523,00									
G3	13 141,00									
H1	1 411,00									
H2	01	2000								
	02	2326								
M	9 269,00									
X1	1 167,00									
X2	758,00									
T	1 991,00									

Annexe zone industrielle EL ALLALICK

Type d'activité	L'entreprise	Nature de l'activité	Surface terrain m ²	Surface bâti m ²	Cos	Etat des constructions	Etat de fonctionnement
Activités de production	Laiterie l'EDOUGH	Production de lait et de ses dérivés	68602	14519,09	0,21164237	moyen	fonctionnel
	FERROVIAL	Transformation des métaux et chaudronnières	223790	58639,85	0,2620307	moyen	fonctionnel
	SARL EI BOUNI plastique	Récupération des déchets plastiques	2846	2235,47	0,78547786	bon	fonctionnel
	EF AMAC	Fabrication des matériaux de constructions	16246	1062,11	0,06537671	bon	fonctionnel
	SARL MAS/DAF STP	Récupération des déchets du papier	6217	2940,54	0,47298375	moyen	fonctionnel
	DECOPLAST	Fabrication du colorant pour matière plastique	2194	962,43	0,43866454	bon	fonctionnel
	SARL SOTRASOVA/ Hippone carrelage	Fabrication du carrelage	5722	3651,51	0,63815274	moyen	fonctionnel

	SARL PAPIER RAMA	Transformation de papier	8375	1571,34	0,18762269	bon	fonctionnel
	AGRITEC	Préparation d'engrais azotés	17430	5103,58	0,29280436	bon	fonctionnel
	Alfa clouterie		3250	2147,72	0,66083692	moyen	fonctionnel
	GALVA TUBE	Fabrication poutrelle pour bâtiment	4884	1196,98	0,2450819	bon	fonctionnel
Activités commerciales	SNVI	Commercialisations des véhicules industrielles.	109640	13001,87	0,11858692	moyen	fonctionnel
	SARL SECA		2950	540,9	0,18335593	bon	fonctionnel
	ADLER HUNDAY	Service après vente véhicule légers	2522,73	2321	0,92003504	moyen	fonctionnel
Entreprises de bâtiment	STCA	ETP + Production de matériaux de construction	53784	8797,88	0,16357802	mauvais	fonctionnel
	GTH	Travaux publics et hydrauliques	54050	6678,08	0,12355375	moyen	fonctionnel
	SAFA BABORS	Travaux forestiers et mise en valeur des terres	27375	5669,86	0,20711817	moyen et mauvais	fonctionnel
	STRIA	Travaux publics –routes	18500	1686,54	0,09116432	moyen et mauvais	fonctionnel
	Ex BPBTP	Travaux publics et bâtiment	11425	292,43	0,02559562	moyen et mauvais	non fonctionnel
	Ex EBAN	Travaux publics et bâtiment	16266	2464,44	0,15150867	moyen et mauvais	non fonctionnel

	SARL SOBAN	Travaux publics et bâtiment	1522	251,88	0,16549277	moyen et mauvais	non fonctionnel
	ETB privé		3250	1528,73	0,47037846	bon	fonctionnel
	SOGEFOR	Travaux publics et bâtiment	11250	607,44	0,05399467	mauvais	*
	JETA		42825	7393,82	0,17265196	moyen et mauvais	*
	EURL TASID	Récupération de déchets ferreux et dépôts	9050	340	0,03756906	bon	*
Siège de bureau d'étude	URBATECH + GTH	Bureau d'étude et de contrôle	7170	1023,17	0,14270153	bon	fonctionnel
Autre	Centre de formation	Formation professionnelle : informatique – comptabilité – plomberie- chauffage centrale.	16890	2076,6	0,12294849	moyen	fonctionnel
Activités en cours d'installation en majorité dans le secteur du BTP			34772			/	/
PEPINIERE			414835			/	/
GROUPE DE LOGEMENT			25040	6454,03	0,2577488	mauvais	/
SURFACE TOTALE			1222672,73				/

TABLE DES MATIERES

Dédicaces.....	p3
Remerciements.....	p4
<u>Partie introductive : L'immobilier industriel ...l'état de la question.....</u>	p5
Introduction générale.....	p6
Présentation du thème	p9
Problématique.....	p12
Objectifs de l'étude.....	p14
Les hypothèses.....	p16
Méthodologie	p17
Etat de la question.....	p20
1. L'adaptation de l'immobilier industriel aux nouveaux besoins technologiques.....	p24
• La dimension architecturale et formelle de l'immobilier industriel.....	p24
• La dimension urbanistique de l'immobilier industriel.....	p34
2. Immobilier industriel et friche.....	p47
3. Vision patrimoniale de l'immobilier industriel.....	P49
4. L'Evolution de l'espace industriel dans le cadre du marché de l'immobilier industriel...	p77
Synthèse	p82
<u>Première partie De la construction d'un tissu industriel au parc immobilier industriel algérien</u>	p85
Introduction	p87
<u>Chapitre I : la construction d'un tissu industriel.....</u>	p88
1. Le tissu industriel hérité de la colonisation	p88
2. Parc immobilier industriel de l'Algérie indépendante : 1962-1990.....	p 90
a /Le modèle des complexes industriels.....	p90
b / Le modèle des zones industrielles	p101
c/Le modèle des unités industrielles hors Zones industrielles	p105
d/ Le modèle des Zones d'activités commerciales	p108
3. Typologie du tissu industriel produit entre (1962-1990).....	p110
<u>Chapitre: Evolution de l'espace industriel algérien après 1990 : vers une économie de marché</u>	p115

1. Passage de l'économie dirigé à l'économie de marché p116
2. L'état du parc immobilier industriel en Algérie après 1990..... p120
3. Impact de la de la restructuration économique sur le tissu industriel algérien p128
4. L'assainissement du parc immobilier industriel algérien P129
5. Le parc immobilier industriel en Algérie... vers un marché immobilier P130
6. Les nouveaux établissements industriels à projeter en Algérie..... p131

Conclusion : L'immobilier industriel un facteur important pour L'investissement industriel..... p137

Chapitre III : les outils de gestion pour promouvoir un parc immobilier industriel:..... p141

6. Les différentes classes de ce parc immobilier industriel p143
7. Les organismes chargés de l'investissement industriel p145
8. Le fonctionnement du marché immobilier économique en Algérie..... p152
9. Les formes de la promotion dus parc immobilier industriel en Algérie P154

Deuxième partie : La dynamique du tissu industriel d'Annaba : Vers une logique d'offre foncière et immobilière...... p156

Chapitre I : la construction d'un espace industriel..... p157

- 3.La période coloniale : de l'activité portuaire à l'activité industrielle p159
- 4.La période après l'indépendance : de la réutilisation à la construction p166

Chapitre II : L'espace industriel d'Annaba, quelle Consistance ? Quelle attractivité ?..... p169

1. Inventaire des différentes configurations spatiales du tissu industriel actuel d'Annaba. p170
- 2 .L'organisation actuelle des activités industrielles dans le périmètre d'étude

Synthèse..... p177

- La production de l'espace industriel d'Annaba p177
 - La consistance du tissu industriel actuel d'Annaba p178
 - La disponibilité foncière destinée aux activités industrielles..... p179
3. L'attractivité d'Annaba à l'investissement industriel P181

Chapitre III : Le passage de l'espace industriel au parc immobilier industriel p199

- A. Implication du changement du régime économique sur le tissu industriel d'Annaba.... p200

B. Volume des transactions et les pris de vente de l'immobilier industriel P203

Chapitre VI : La dynamique foncière et immobilière industrielle à travers l'étude des cas... p205

Choix des deux tissus industriels208

Section I : La dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba le cas de la ZAC MIN p210

1. Consistance foncière et immobilière..... p211

1.1. Configuration morphologique de la ZAC MINp211

1.2. Configuration architecturale et paysagère de la ZAC MINp219

1.3. Inventaire des types des activités industrielles.....p228

2. La construction du tissu industriel de la ZAC MIN Potentiel foncier et immobilier p230

2.1. La formation de la ZAC MIN p230

2.2. Consistance foncière et immobilière de la ZAC MINp233

Conclusion..... p244

2.3. Les repères de la dynamique du parc foncier et immobilier industriel de la ZAC MIN p245

• Restructuration du parcellaire p245

• Densifications du bâti p248

• Mutation de l'expression architecturale..... p252

• Evolution des activités dans la ZAC MIN P253

3. La dynamique foncière et immobilière de la ZAC MIN entre offres et demandes...p256

3.1. Mobilité du foncier et de l'immobilier industriel dans la ZAC MINp256

• Evolution des pris du foncier industriel dans la ZAC MIN P256

• Mobilité du foncier industriel dans la ZAC MIN p258

3.2. Mutation Du Statut Juridique Du Foncier Industriel De La ZAC MINp262

Conclusion..... p263

Section II : La dynamique foncière et immobilière industrielle d'Annaba le cas de la zone d'EL ALLALICK p265

1. Consistance foncière et immobilière.....p266

1.1. Configuration morphologique de la zone d'EL ALLALICKp266

1.2. Configuration architecturale et paysagère de la zone d'EL ALLALICKp271

1.3. Inventaire par type des activités industrielles.....p276

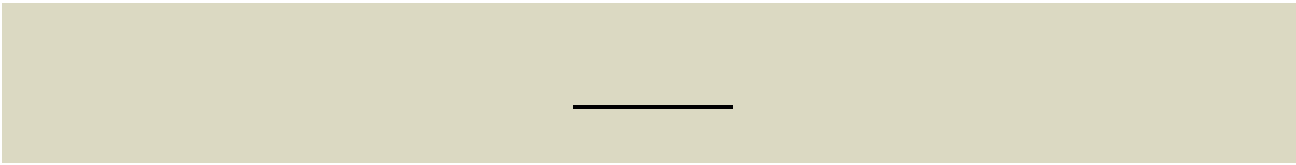
<u>2.La construction du tissu industriel de la zone d'EL ALLALICK Potentiel foncier et immobilier</u>	P279
2.1. La formation de la zone d'EL ALLALICK	p279
2.2. Consistance foncière et immobilière de la zone d'EL ALLALICK	p282
Conclusion	
2.3. Les repère de la dynamique du parc foncier et immobilier industriel de la zone d'EL ALLALICK	p295
• Restructuration du parcellaire	p295
• Densifications du bâti	p304
• Mutation de l'expression architecturale	p305
<u>3.La dynamique foncière et immobilière de la zone d'EL ALLALICK (entre offres et demandes)</u>	P312
3.1. Mobilité du foncier et de l'immobilier industriel dans la zone d'EL ALLALICK	p312
• Evolution des pris du foncier industriel dans la zone d'EL ALLALICK.....	p314
Conclusion.....	p314
Synthèse de l'étude des cas.....	p315
Conclusion générale.....	P324
Bibliographie.....	p330
Lexique	p343
Annexes	p359
Table des matières	P371

Abstract

This entitled research: **“the strategies of implementation of an industrial real-estate park to Annaba Etude of the cases of the commercial activities area zone ZAC MIN And the industrial park EL ALLALICK”** was dedicated to the industrial real-estate in a general way in Algeria and more specifically to Annaba. In the context of the evolution towards the market economy and the implementation of a new industrial policy; we wondered about the way is made the transfer of the industrial space. What dynamics are engaged? What are the logics of transfers? Can we make a reading through the industrial real-estate park of Annaba?

To approach the subject of the production of the industrial real-estate park to Annaba as well as its dynamics, it was necessary according to our vision to come back on the previous history of the industrial real-estate in its spatial characteristics and from evolution which reveal perverse economic situations. Having presented the consistency of the industrial real-estate park in Algeria as well as its evolution within the framework of the passage of a state-controlled economy to an economy of the market, we analyzed the evolution of the industrial real-estate park of Annaba, through the Study of the cases URBAN DEVELOPMENT ZONE MIN and the industrial park EL ALLALICK. The objective by the analysis of the cases is to contribute to a state of place of the alteration of the industrial space of Annaba, to identify its dynamics and even if she may fit into the international economic competition by the development of the current industrial fabric and the creation of new competitive industrial spaces (activities parks, high-tech cities (science parks)).

The offer in industrial real-estate in the city of Annaba is another quantitative offer ;she has to pass in a qualitative offer capable of answering the requirements of the investors, it is a question at the moment of creating a real promotion of the industrial real-estate park by the offer of a range varied by the industrial real-estate as well as creations of the new generation of the industrial spaces which possess a studied brand image which can be marketed in the framework of a competitive market economy.



: - "

" ZAC MIN

: ,

,

.

." ZAC MIN ":

)

.(,

,

,

.

Résumé

Création

Cette recherche intitulée : « *Les stratégies de mise en place d'un parc immobilier industriel à Annaba -Etude des cas de la ZAC MIN Et de la zone industrielle EL ALLALICK* » a été consacrée à l'immobilier industriel d'une manière générale en Algérie et plus spécifiquement à Annaba. Dans le contexte de l'évolution vers l'économie de marché et la mise en place d'une nouvelle politique industrielle ; nous nous sommes interrogés sur la manière dont se fait la mutation de l'espace industriel. Quelles dynamiques sont enclenchées ? Quelles sont les logiques de mutations ? Peut-on en faire une lecture à travers le parc immobilier industriel d'Annaba ?

Pour aborder le sujet de la production du parc immobilier industriel à Annaba ainsi que sa dynamique, il a été nécessaire selon notre vision de revenir sur les origines du «l'immobilier industriel» dans ses caractéristiques spatiales et d'évolution qui révèlent des situations économiques perverses.

Après avoir présenté la consistance du parc immobilier industriel en Algérie ainsi que son évolution dans le cadre du passage d'une économie dirigée à une économie du marché, nous avons analysé l'évolution du parc immobilier industriel d'Annaba, à travers l'*Etude des cas ZAC MIN et de la zone industrielle EL ALLALICK*.

L'objectif par l'analyse des cas est de contribuer à un état de lieu de la mutation de l'espace industriel d'Annaba, d'identifier sa dynamique et voire si elle est susceptible de s'insérer dans la compétition économique internationale par le développement du tissu industriel actuel et la création de nouveaux espaces industriels compétitifs (parcs à thème, technopoles)

L'offre en immobilier industriel dans la ville d'Annaba est encore une offre quantitative, elle doit passer à une offre qualitative capable de répondre aux exigences des investisseurs, il s'agit à présent de créer une promotion réelle du parc immobilier industriel par l'offre d'une gamme variée de l'immobilier industriel ainsi que la créations de la nouvelle génération des espaces industriels qui possèdent une image de marque étudiée qui peut être commercialisé dans le cadre d'une économie de marché compétitive.