

Varia

Haï El Yasmine à Oran (Algérie) : étalement urbain et polarisation commerciale

Selma ROUAN SERIK⁽¹⁾

Tayeb OTMANE⁽²⁾

Résumé

Caractérisé par la verticalité et la densité de l'habitat, El Yasmine est un quartier périphérique, qui s'est développé selon un processus d'expansion urbaine de la ville d'Oran. Il présente un exemple illustratif non seulement pour sa fonction résidentielle, mais également pour sa capacité à attirer des activités commerciales et de services pour devenir une centralité commerciale périphérique dynamique et s'inscrire dans le fonctionnement global de l'agglomération oranaise.

La présente contribution examine d'une part la genèse de ce quartier et d'autre part, d'analyser les processus motifs et les stratégies d'installation des ménages et des commerçants. Elle permet également de déceler les indicateurs clés qui ont permis à cette entité urbaine de devenir une polarité commerciale et analyser comment elle est vécue et pratiquée. Des relevés de terrain et des enquêtes par questionnaire avec les acteurs impliqués dans ce processus constituent les sources essentielles de ce travail. La contribution montre que l'offre immobilière commerciale importante générée par la construction du logement collectif est à l'origine de cette polarisation commerciale d'accessibilité

⁽¹⁾ Université Oran 2, Mohamed Ben Ahmed, Laboratoire de l'Espace Géographique et d'Aménagement du Territoire (EGEAT), 31000, Oran, Algérie.

⁽²⁾ Université Oran 2, Mohamed Ben Ahmed, Laboratoire de l'Espace Géographique et d'Aménagement du Territoire (EGEAT), 31000, Oran, Algérie.

aisée, qui a été portée par une forte demande exprimée par une population ayant diverses d'origines géographiques.

Mots-clés : Expansion urbaine - Périphérie - Centralité commerciale - Quartier El Yasmine - Oran.

ملخص

يعتبر حي الياسمين محيطي ويتميز بتوسعه العمودي وكثافة سكناته، قد نشأ وتطور كجزء من عملية التوسع العمراني لمدينة وهران. ويقدم مثالا واضحا ليس فقط لوظيفته السكنية، ولكن أيضا لقدرته على جذب الأنشطة والخدمات التجارية، ليصبح مركزية تجارية محيطية نشطة وجزءا لا يتجزأ من الأداء الوظيفي العام للمجموعة الوهرانية.

تسعى هذه المساهمة، من جهة، إلى دراسة نشأة هذا الحي ومن جهة أخرى، إلى تحليل دوافع واستراتيجيات الأسر والتجار الذين استقروا فيه. كما تمكن إلى تحديد المؤشرات الرئيسية التي مكنت هذا الحي من أن يصبح مركزية تجارية، وتحليل كيفية العيش والممارسات فيه. تشكل المساحات الميدانية والاستبيانات مع الفاعلين المعنيين بنشأة هذه المركزية المصادر الأساسية لهذا العمل. أظهرت هذه المساهمة أن العرض الكبير من العقارات المبنية التجارية الناتج عن بناء المساكن الجماعية هو أصل هذا الاستقطاب التجاري لمركزية سهلة الموصولية، والذي كان مدفوعا بطلب قوي عبر عنه سكان من أماكن جغرافية متعددة.

الكلمات المفتاحية: التوسع العمراني - المحيط الحضري - المركزية التجارية - حي الياسمين - وهران.

Abstract

Characterized by verticality and density of housing, El Yasmine, a peripheral district, has developed in a process of urban expansion of Oran. It presents an illustrative example not only for its residential function, but also for its ability to attract commercial activities and services to become a dynamic peripheral commercial centrality and fit into the overall functioning of the Oran agglomeration.

This contribution attempts on the one hand to examine the genesis of this neighborhood and on the other hand, to analyze the motives and strategies of installation of households and merchants. It also makes it possible to identify the key indicators that have allowed this urban entity to become a commercial polarity and analyze how it is lived and practiced. Field surveys and questionnaire surveys with the actors involved in this process constitute the essential sources of this work. The

contribution shows that the significant commercial real estate supply generated by the construction of collective housing is at the origin of this commercial polarization of easy accessibility, which was driven by a strong demand expressed by a population of diverse geographical origins.

Keywords: Urban expansion - Periphery - Commercial centrality - El Yasmine neighborhood - Oran.

Deuxième grande métropole algérienne, Oran est la seconde plus grande ville après la capitale Alger. Elle a connu un développement urbain important, impulsé par une croissance démographique nourrie en partie par l'exode rural des années 1970 et 1980 et pendant la décennie noire des années 1990, mais aussi par les décohabitations familiales issues du processus de généralisation du ménage nucléaire et par des stratégies économiques entraînant une demande plus forte en matière de logements.

Depuis les années 1980, la périurbanisation est devenue la forme principale de l'urbanisation d'Oran. La ville-mère a vu sa population diminuer, passant de 611989 habitants en 2008 à 585087 habitants en 2018¹, alors que celle des couronnes périurbaines a augmenté (Trache et Khelifi, 2020, p. 176 ; Bendjelid, 2010, p. 10). Cette croissance urbaine continue d'englober les petites villes et les douars avoisinants pour constituer une agglomération de 1783476 habitants en 2023². Ce processus de périurbanisation, réalisé en partie par un mitage, a entraîné des mobilités résidentielles motivées en grande partie par l'accès à la maison individuelle pendant les années 1980 et 1990 et par l'accès au logement collectif depuis les années 2000 évoluant vers une conurbation urbaine. Cette situation s'est accompagnée par la diffusion des équipements de différentes natures : universités, hôpitaux, sièges d'administration, banques...etc. (Otmane et al., 2023, p. 60). Cette expansion urbaine centrifuge a produit de nouvelles entités urbaines et élargi l'emprise urbaine de la ville d'Oran. Les populations des zones

¹ Les statistiques de l'ONS utilisées par Trache et Khelifi concernent les quatre communes du groupement d'Oran selon le PDAU (Oran, Bir ail Djir, Es-Senia et Sidi Chahmi.).

² Nous avons utilisé les statistiques de la Direction de la Programmation et du Suivi du Budget (DPSB) tout en intégrant deux autres communes : El Kerma et Hassi Bounif qui assistent à la conurbation de leurs tissus aux tissus des autres communes.

périphériques ont formulé des besoins en commerces et en services que les deux centralités classiques, le centre-ville et Médina J'dida, ne peuvent à elles seules assurer entièrement en raison d'une clientèle plus importante, de la mobilité devenue contraignante à ces deux centralités héritées et à l'offre immobilière commerciale en périphérie. Ainsi, ce processus d'évolution a donné naissance à de nouvelles centralités commerciales qui commencent à prendre forme et s'insérer dans une hiérarchie commerciale en construction. Ce développement commercial relève du rôle de métropolisation d'Oran dans la région Ouest de l'Algérie, que la mondialisation des échanges vienne de le renforcer (Otmane et al., 2023, p. 59). Le développement commercial et son rôle organisationnel sont observés dans de nombreuses villes algériennes (Bekkouche et Otmane, 2022, p. 17 ; Hadeff, 2022, p. 159 ; Bouhali, 2016, p. 96 ; Bouhali, 2015, p. 2 ; Boudinar, et Belguidoum, 2015, p. 4 ; Bouzahzah, 2015, p. 6 ; Semmoud, 2015, p. 8 ; Kerdoud, 2012, p.84 ; Zertal, 2010, p. 100).

Quelques travaux de recherche ont abordé les centralités commerciales à Oran en reliant leurs dynamiques au commerce transnational. C'est notamment le cas des études de Boudinar et Belguidoum (2015) ainsi que de Bouhali (2015), qui se sont intéressés aux centralités commerciales de M'dina Jdida et de Othmania (ex Choupot). D'autres recherches, comme celles d'Otmane et al. (2023), ont mis en évidence l'émergence des centralités spécialisées (commerces de gros, commerces spécialisés, services de rang supérieur), favorisées par la mondialisation des échanges et le développement des fonctions métropolitaines d'Oran.

Ces travaux se sont principalement focalisés sur l'influence des facteurs exogènes, laissant dans l'ombre la centralité en tant que forme d'organisation endogène, directement générée par la dynamique urbaine d'Oran (étalement urbain et extensions périphériques), d'où l'intérêt du sujet que nous voulons traiter dans cet article.

Bien développée dans les recherches consacrées aux villes américaines et européennes où la relation entre dynamique spatiale (périurbanisation, développement commercial et recomposition des commerces et des services) est un champ de recherche suffisamment consolidé (Lebrun, 2002. p. 9 ; Lefebvre, 1967, p. 448 ; Berry, 1967, p. 144), cette approche reste encore peu explorée dans le contexte oranais.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette recherche, en prenant pour exemple la centralité émergente au quartier d'El Yasmine, absente jusqu'à présent des analyses consacrées à l'agglomération oranaise. Une question fondamentale s'impose : comment l'expansion urbaine génère elle-même de nouvelles polarités commerciales ? Ainsi, ce travail tente de démontrer que l'extension périphérique n'est pas seulement un processus de production de logements, mais aussi un processus de polarisation commerciale. Cette démarche ouvre une perspective renouvelée pour comprendre les mutations profondes de la deuxième plus grande ville d'Algérie.

Méthode d'approche

Afin de comprendre et d'analyser la genèse du quartier d'El Yasmine et le processus de son développement spatial et commercial, nous avons traité les aspects humains et spatiaux. D'un côté, nous avons mené une enquête par questionnaire qui a touché 650 individus : 200 chefs de ménage, 250 commerçants et 200 clients. Ce questionnaire traite en premier lieu les aspects liés à la personne (âge, sexe, lieux de résidence antérieure et niveau scolaire) et caractérise en deuxième lieu les activités commerciales exercées (nature, type de commerce, date du début de l'activité, superficie immobilière, motifs du choix de l'activité, moyen de transport utilisé, statut juridique des locaux, nature et type de fréquentation). Choisi de manière aléatoire, le questionnaire a été testé au début, puis adapté pour être généralisé par la suite. Les enquêtes ont été menées pendant les jours de la semaine, le week-end et les vacances. À cette approche quantitative, s'ajoute une autre qualitative, par laquelle nous avons mené une dizaine d'interviews semi-directifs afin de connaître le niveau d'attachement et de satisfaction des habitants du quartier et de voir comment la dynamique commerciale est perçue par l'ensemble des acteurs.

De l'autre, nous avons effectué des relevés de terrain systématiques pour analyser les composantes spatiales du quartier. La cartographie des composantes spatiales du quartier est accompagnée d'un recensement de l'ensemble des commerces et services, tout en déterminant leur nature.

Pour appuyer l'analyse, nous avons eu recours aussi à l'utilisation des supports de restitution tels que les plans des lieux et les photographies.

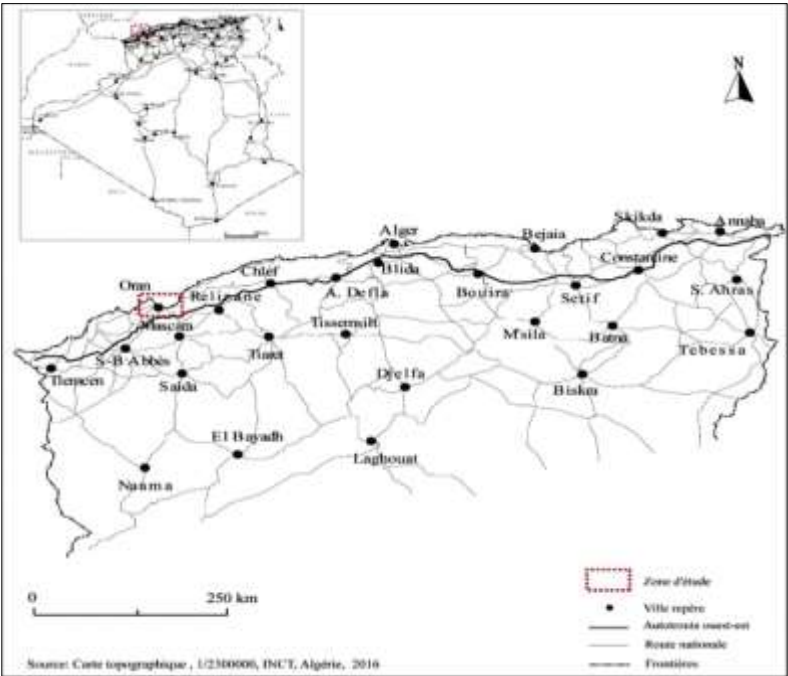
Présentation de l'aire d'étude

Le choix du site d'étude s'est porté sur un quartier périphérique de la ville d'Oran, El Yasmine. Il est localisé au sud-est de l'agglomération oranaise (figure 1) et chevauche entre deux communes Sidi Chahmi et Bir El Djir. Il est limité au nord par le boulevard des lions et le quartier d'El Ryad, au sud par le chemin de wilaya n° 46, à l'est par le 4^e boulevard périphérique et à l'ouest par les quartiers d'Es-Sabbah et d'En-Nour. Notons que la zone d'étude intègre une partie de l'extrême sud-est du quartier d'Es-Sabbah qui est limitée au nord par la voie du tramway (figure 2).

Avant les années 2000, le site du quartier était totalement occupé par l'agriculture et parsemé de quelques fermes, son urbanisation a été rapide et dense et elle a généré une forte dynamique résidentielle accompagnée de la diffusion des commerces et des services. Ceux-ci se sont concentrés davantage pour constituer une véritable polarité à Oran.

Ainsi, nous considérons ce quartier comme étant un exemple illustratif qui permet une grille de lecture multiscalaire des effets endogènes de l'expansion urbaine d'une ville métropolitaine.

Figure 1 : Localisation d’Oran dans l’Algérie du Nord



Source : Google Earth (2023) et traitement Rouan Serik S.

Figure 2 : Localisation du quartier d’El Yasmine (Quartier étudié)



Développement urbain rapide et périurbanisation prononcée

Tout au long de son histoire urbaine, la ville d'Oran a été marquée par des formes d'urbanisation menées par les pouvoirs successifs : Espagnol (1509-1708, 1732-1790), Ottoman (1708-1732, 1790-1830) et Français (1830-1962), produisant des espaces urbains matérialisés par l'édification d'immeubles, de places, de casernes, de lieux de culte...etc., qui ont été réappropriés, modifiés et/ou réaménagés ; (Zerarka et Messaoudene, 2019, p. 82) ; (Semmoud, 1975, p. 46; Tinthoin, 1956, p. 177) ; (Augustin, 1939, p. 413) ; (Léspes, 1938). Cette sédimentation de civilisations a laissé une forte empreinte sur le paysage urbain observé jusqu'à nos jours.

Au lendemain de l'indépendance, un immobilisme de l'extension urbaine a été constaté de 1962 à 1975 (Benkada, 2001, p. 99), lié à la disponibilité d'un parc logement important laissé vacant par les populations européennes. Cependant cette stagnation n'a pas duré longtemps, la croissance urbaine a pris de l'ampleur à partir à la fin des années 1970 consécutivement aux politiques publiques très engagées en faveur de la production massive du logement. La croissance démographique forte et rapide, en passant de 610382 habitants en 1987 à 634106 habitants en 1998, ensuite à 734677 habitants en 2023, a imposé à Oran, devenue saturée, de s'étendre vers sa périphérie par voie légale, programmée et planifiée, ou bien illégale, illicite (Bendjelid, 2010, p. 9). La promulgation en 1974 de l'ordonnance n°74-62 relative aux réserves foncières communales a favorisé l'étalement spatial d'Oran au détriment des terres agricoles (Lotissement d'habitat individuel et ZHUN).

Ainsi, de 1970 à 1990, il y a eu la formation de trois types d'habitat ; en premier lieu l'habitat collectif sous forme de ZHUN réparti sur cinq zones : USTO, Seddikia, Maraval, Khemisti et Dar El Beida (Bensafir, 2011, p. 41). En second lieu, l'habitat individuel encouragé par la vente du foncier à un prix symbolique a généré une extension spatiale horizontale sans précédent sous forme de lotissements ou de coopératives immobilières (Messahel, 2008, p. 1). Cette dynamique spatiale a rapidement gagné la périphérie pour satisfaire une demande formulée en grande partie par les habitants de la ville d'Oran. En troisième lieu, le développement spectaculaire de l'habitat précaire spontané

et l'habitat illicite tels que les planteurs, Bouamama, douars Bouakel, El Hassi et Coca créant un prolongement en continuité tout au long du versant sud de Djebel Murdjadjou, qualifié comme « une véritable *ville dans la ville* » (Benkada, 2001, p. 101)

En 1990, les orientations d'urbanisation portées par le PDAU n'ont fait que continuer les tendances tracées par le PUD (Maachou, 2012, p. 5), le rythme d'évolution urbaine a connu la plus forte extension entre 1987 et 1998 (1456 ha), menée dans les communes limitrophes à Oran (Missoumi, 2020, p. 128).

L'aisance financière du pays à partir de l'an 2000, provenant de la rente pétrolière, a accentué le processus de périurbanisation déclenché auparavant essentiellement par le besoin en maison individuelle, mais il est matérialisé cette fois-ci par la construction verticale (Mouaziz-Bouchentouf, 2017, p. 1), la réalisation des ensembles collectifs. Le logement collectif a été préféré à l'habitat individuel qui a quasiment cessé d'être produit dans les villes du Nord pour réduire la consommation du foncier essentiellement agricole. À l'est de Bir El Djir, l'urbanisation a atteint la montagne des Lions ; au sud, le 4^e boulevard périphérique limite l'urbanisation plus ou moins continue de l'agglomération, mais au-delà de cette voie toutes les agglomérations limitrophes sont devenues des lieux de report d'urbanisation, à l'ouest les ensembles collectifs de l'AADL implantés en masse (pôle Zabana) sont en train de matérialiser la conurbation avec la ville de Misserghine. malgré les contraintes physiques observées : Sebkhia et Djebel Murdjadjo.

Quartier d'El Yasmine, un lieu d'urbanisation massive et accélérée

El Yasmine, un quartier périphérique d'une superficie totale d'environ 150 hectares, a été urbanisé après l'approbation du POS n°52 par la commune de Bir El Djir. L'évolution spatio-temporelle de ce quartier est passée par trois grandes périodes (figure 3) :

La période de 2001 à 2004 : concerne la naissance du quartier, matérialisée par l'implantation de l'habitat collectif social dans sa partie sud-ouest à la limite du quartier d'Es-Sabbah, sur des terrains appartenant aux deux communes (Bir El Djir et Sid Chahmi).

La période de 2005 à 2009 : elle est caractérisée par une urbanisation moins puissante occupant juste les parties centre et nord et ne couvrant que le ¼ de l'espace ; c'est la période du lancement de quelques programmes de logements AADL et LSP dans la zone.

La période de 2010 à 2022 : cette période est la plus significative en matière d'urbanisation, pendant laquelle on a assisté à la réalisation du plus grand nombre de logements. Cette accélération du rythme d'urbanisation est impulsée par l'implantation de nouveaux programmes d'habitat AADL et LSP ainsi que par de nouvelles formules de production du logement (LS, LPA, LPL, LPP).

Figure 3: Évolution spatio-temporelle du quartier d'El Yasmine



Source : Direction du logement de la wilaya d’Oran et relevé de terrain en 2022.

Occupation du sol marquée par la verticalité de l'habitat

Le relevé de terrain effectué montre une dominance de l'habitat collectif au niveau du quartier El Yasmine ; cette production verticale est justifiée d'une part par la forte demande en matière de logement, plus particulièrement le LSP, et d'autre part, par la flambée des prix d'achats des terrains destinés à l'habitat individuel qui sont devenus de plus en plus rares.

L'analyse visuelle du paysage urbain produit par l'aménagement du quartier montre une certaine homogénéité de l'aspect extérieur des bâtiments. Ayant des hauteurs allant de R+5 à R+12, ces bâtiments d'architecture variée se présentent sous forme d'ensembles d'immeubles-écran, de bloc immeubles et d'immeubles tours (figure 4, 5 et 6) dont l'objectif principal de cette verticalité non habituelle dans l'urbanisme postindépendance était de maximiser la production des logements et minimiser la consommation de l'espace. Toutefois, cette densité élevée relève également des stratégies des promoteurs privés qui voulaient augmenter leurs profits en réservant les niveaux inférieurs aux activités intégrées (commerce et services) en densifiant l'assiette foncière attribuée gratuitement par l'État, cela est constaté dans les blocs-immeubles dont les cours intérieures sont très exigües. Le retour à l'aménagement basé sur l'animation linéaire, celle de la rue, a joué en faveur de la naissance de la centralité commerciale, matérialisée non seulement par l'importante production des locaux commerciaux, vendus ou mis en location, mais également par la densité humaine.

Figure 4 : Immeubles-écrans



Source : Photos prises en 2022. Rouan Serik S et Otmame T.

Figure 5 : Bloc-immeubles



Source : Photos prises en 2022. Rouan Serik S et Otmame T.

Figure 6 : Immeuble Tour



Source : Photos prises en 2022. Rouan Serik S et Otmane T.

Le quartier est doté de nombreux équipements dont le plus grand nombre relève des équipements scolaires (13 écoles primaires, 2 CEM et 2 lycées). Il dispose d'une polyclinique, d'une antenne de mairie, d'une agence postale, de 3 mosquées, de 3 salles omnisports, deux parkings à étages et d'un stade de football.

Les ensembles collectifs réalisés sont quasiment dépourvus des surfaces accessoires, les pans de murs des bâtiments sont souvent implantés à la limite de la voirie. Pour les espaces verts, le constat est alarmant, excepté les terrains récupérés après le transfert de la ligne électrique de très haute tension qui sont en phase d'aménagement en une promenade linéaire. Celle-ci forme un terre-plein central d'un grand boulevard, baptisé Djebbar Abdelkader, faisant jonction entre les deux parties du quartier (figure 7 et 8).

Figure 7: Bd Djebbar Abdelkader. Animation pendant la journée



Source : Photos prises en 2025. Auteurs : Rouan Serik S et Otmane T.

Figure 8 : Bd Djebbar Abdelkader. Animation en fin de journée



Source : Photos prises en 2025. Auteurs : Rouan Serik S et Otmane T.

Une population jeune anime une mobilité résidentielle majoritairement locale

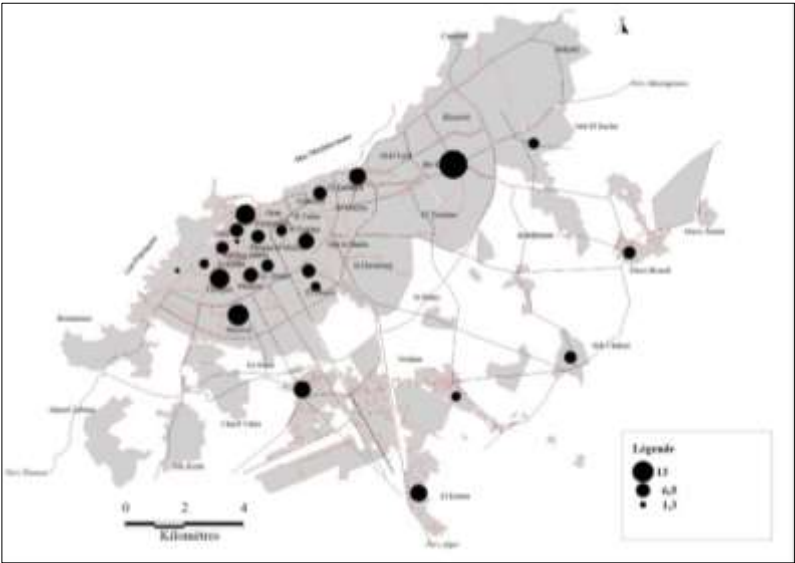
Les 200 chefs de ménage enquêtés sont en grande partie jeunes dont la majorité d'entre eux (46%) exerce dans le secteur du commerce aussi bien dans le quartier que dans l'agglomération oranaise. Quant à leur lieu de provenance, la wilaya d'Oran occupe la première place (87,5%) ; le reste provient des autres wilayas. La commune d'Oran a le plus grand nombre avec 103 chefs de ménage : 57 et 46 étaient installés respectivement dans les quartiers péricentraux et centraux (figure 9) confirmant ainsi le poids de la mobilité résidentielle dans le peuplement de ce quartier. Les 29 chefs de ménage restants résidaient hors de l'agglomération oranaise (tableau 1). L'arrivée massive des chefs de ménage (69%) a eu lieu pendant la période allant de 2010 à 2022, consécutivement à la livraison d'un grand nombre de logements, plus particulièrement en 2016.

Tableau 1 : Lieux de résidence antérieurs des chefs de ménage

	Lieu de résidence antérieure des chefs de ménage	Nombre de ménage	Taux %
Quartiers péricentraux	Maraval	13	6,50
	Choupot	11	5,50
	Medioni	7	3,50
	Gambetta	6	3,00
	El Hamri	5	2,50
	St Eugène	4	2,00
	Victor Hugo	3	1,50
	Saint Antoine	3	1,50
	Eckmühl	3	1,50
	Les castors	2	1,00
	Sous-total 1	57	28,50
Quartiers centraux	Centre-ville	13	6,50
	Plateaux St Michel	10	5,00
	Karguentah	9	4,50
	Miramar	7	3,50
	Derb	4	2,00
	Mdina J'dida	2	1,00
	Sidi houari	1	0,50
	Sous-total 2	46	23,00
	Sous-Total(1+2)	103	51,50
	Quartiers périphériques	43	21,50
	Hors agglomération d'Oran	29	14,50
	Hors wilaya d'Oran	25	12,50
	Total	200	100,00

Source : Enquête de ménage, 2022.

Figure 9 : Lieux de résidence antérieure des chefs de ménage



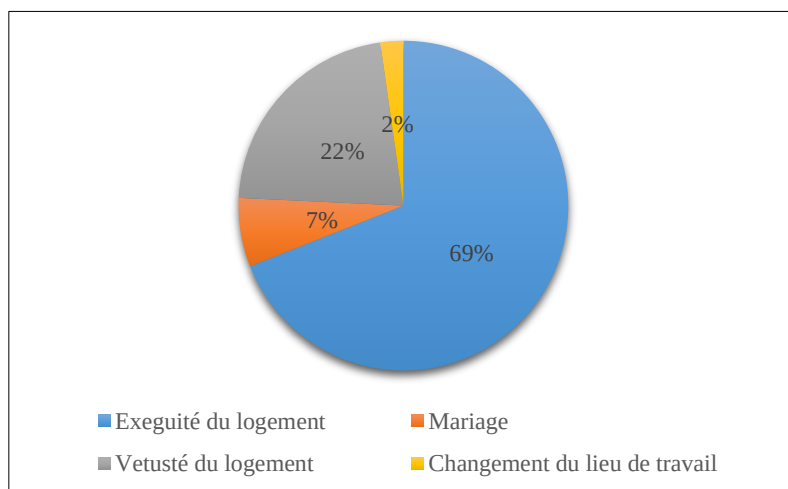
Source : Enquête de ménage, 2022.

La mobilité résidentielle des ménages répond au désir d’améliorer les conditions d’habitat, le « mieux habité » (Desponds, 2005, p. 44) rejoignant aussi l’idée de (Beltramone, 1966) où il dit que « deux conditions impérieuses doivent être satisfaites avant de pouvoir réaliser ses désirs : un emploi et une maison convenable dans la région rêvée ».

Diverses motivations sont à l’origine de cette mobilité résidentielle : 69% de chefs de ménage ont justifié leur dynamisme résidentiel par l’exiguïté du logement, 22% habitaient des logements vétustes et ils étaient concernés par les opérations de relogement ; jusqu’en 2007, 1904 familles parmi les 2619 du quartier des « Planteurs » concernées par le relogement ont été déplacées aux quartiers Es-Sabbah, En-Nour et El Yasmine (Derrouiche, 2009). Ceci montre qu’une partie de la mobilité résidentielle dans le quartier d’El Yasmine est peu contrôlée, voire subie. La fondation de nouveaux foyers se manifeste par 7% des ménages, cependant, le changement du lieu de travail ne représente qu’une part minime (2%) (figure 10). Concernant le statut juridique d’occupation des logements, 74% des chefs de ménage ont déclaré être locataires dont 90% d’entre eux occupent les logements AADL, LSP et sociaux. Ceci s’explique en partie par la sous-location des logements publics, une activité interdite ; les

propriétaires loueurs possèdent d'autres logements ailleurs. L'acquisition d'un logement est devenue un moyen de placement de l'argent, le prix des biens immobiliers augmente d'une année à l'autre, tandis que l'apport financier de l'épargne dans les banques, non souhaitée par de nombreux Algériens pour des considérations religieuses, est faible (Cheurfi et Otmane, 2025, p. 10).

Figure 10: Motifs de mobilité résidentielle



Source : Enquête de ménage, 2022.

L'urbanisation massive, un facteur de polarisation commerciale au quartier d'El Yasmine

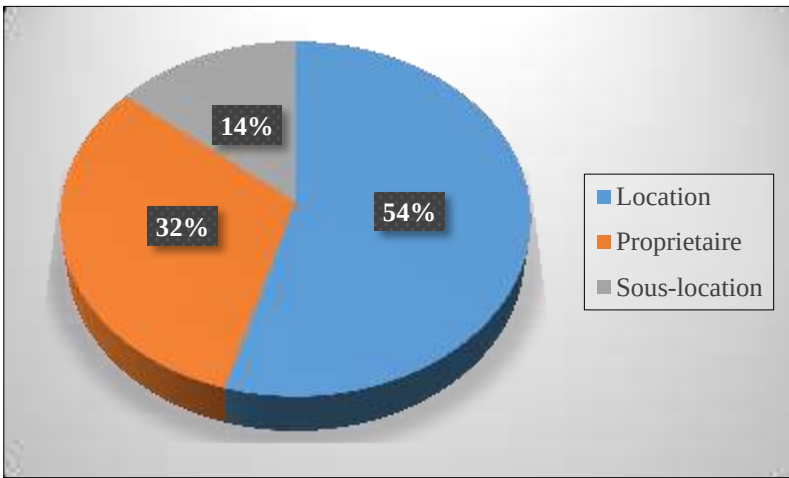
Au départ, l'installation des ménages a nécessité la mise en place du commerce de proximité. Mais l'arrivée massive des populations vers les sites de l'est d'Oran a engendré une nouvelle structuration et organisation spatiale donnant naissance à de nouveaux besoins en commerces et services.

Bénéficiant d'une accessibilité aisée, le quartier d'El Yasmine est bien desservi en matière d'infrastructure routière. Il est ceinturé par des boulevards : le 4^e boulevard périphérique à l'est, le boulevard des Lions au nord et le chemin de wilaya n°46 au sud, le tramway au nord. À cela s'ajoute l'offre immobilière commerciale très importante, des locaux commerciaux occupent la quasi-totalité des RDC des bâtiments. Les promoteurs immobiliers, plus particulièrement privés, impliqués dans la production de logements bénéficient de la faculté de réserver les étages inférieurs des

bâtiments aux activités tertiaires, ceci a joué en faveur de cette offre immobilière commerciale, nous avons d’ailleurs constaté que de nombreux locaux sont encore non exploités, ce qui révèle une surproduction de ces espaces.

Cette surproduction émane de stratégies des promoteurs immobiliers pour tirer profit d’une offre immobilière commerciale plus valorisante, en vente ou en location, en comparaison avec celle des logements. Celle-ci a, d’une part, influé le coût du loyer des locaux qui est moins élevé en comparaison à celui appliqué dans d’autres centralités, plus particulièrement le centre-ville et d’autre part, a permis au quartier d’El Yasmine d’émerger comme centralité périphérique dynamique et aisément accessible. Parmi les 250 commerçants enquêtés, 136 d’entre eux déclarent être locataires, 79 sont des propriétaires dont plus de la moitié a acquis le local en deuxième main et 35 sont des sous-locataires. (figure 11)

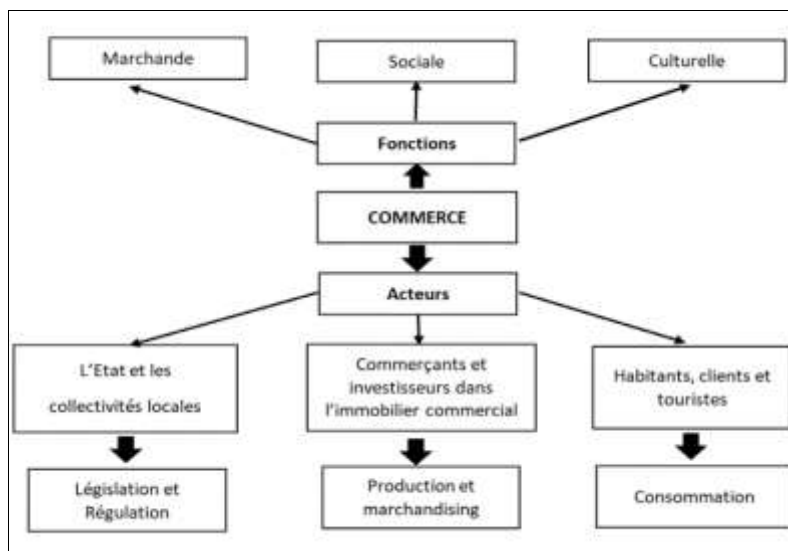
Figure 11 : Statut juridique des locaux enquêtés



Source : Enquête de terrain, 2022.

Ainsi, la mise en place de l’activité commerciale implique l’État, les collectivités locales, les praticiens et les promoteurs dans l’offre de l’immobilier commercial (figure 12) ; plus globalement, elle relève de l’urbanisme commercial qui constitue *l’un des éléments pouvant structurer et moduler favorablement l’intensité urbaine, les pratiques de mobilité, le lien social, l’animation et l’identité des quartiers.* (Alonso-Provencio, Da Cunha, 2013, p. 2).

Figure 12 : Le commerce, fonctions et acteurs



Source : Hellebode, Ch (www.melchior.fr), conception de Rouan Serik S.

En Algérie, le commerce est régi par une réglementation sur la pratique de l'activité elle-même (Rouan Serik, 2014, p. 24) qui n'intègre pas une approche théorique de l'urbanisme commercial, relevant de la dimension spatiale. De même, les instruments d'urbanisme, supposés être la base fondamentale pour la planification urbaine en générale et de l'équipement commercial en particulier, n'abordent le commerce qu'accessoirement en faisant référence aux zones d'animation urbaine.

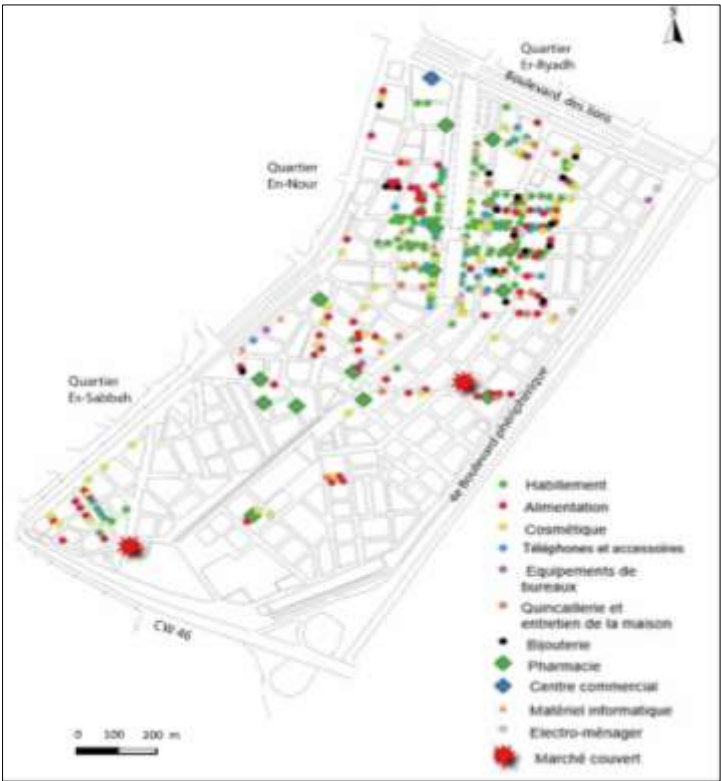
L'expérience menée en Algérie pendant les années 1970 et 1980 dans le cadre des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) de vision fonctionnaliste, basée sur le zoning et la séparation entre les fonctions urbaines, fut rapidement abandonnée pour revenir à l'animation procurée par la rue (Bekkouche et Otmame, 2022, p. 8).

Ainsi, en allouant une répartition de commerces par la planification urbaine ou selon une diffusion spontanée motivée par la recherche du profit, le quartier d'El Yasmine s'est réservé une place dans la structure commerciale globale de l'agglomération oranaise.

Ces facteurs ont en effet joué en faveur de la prolifération très rapide des activités commerciales et de services où il a été relevé lors de nos enquêtes la présence de 568 commerces et 231 services, leur nombre est en croissance et ils gagnent d'autres parties du

quartier. La superficie des locaux varie entre 15 m² et 120 m². Spatialement, ces activités commerciales, de la petite distribution, sont situées dans la partie nord du quartier et le long du grand boulevard Djebbar Abdelkader et les voies qui lui sont perpendiculaires (figure 13).

Figure 13: Répartition des activités commerciales dans le quartier d'El Yasmine



Source : Levé de terrain, 2022.

L'appareil commercial, composé de la petite distribution, est dense et diversifié (tableau 2). Il est dominé par le commerce de l'habillement (41% du total des commerces recensés). Pour les sous-catégories du commerce de l'habillement, celui réservé aux femmes a le plus grand nombre (112 boutiques) dont près de 63% vendent de l'habillement traditionnel ; vient ensuite le commerce alimentaire (25%), l'entretien de la personne (12,85%), le loisir, le sport et la culture (10.39%), l'équipement ménager et de bureau (8, 27%). Comme il a été enregistré la présence du commerce rare,

de luxe, s'agissant de 13 bijouteries majoritairement localisées dans une même rue, ce qui nous laisse dire qu'on a une certaine spécialisation axiale (figure 14). La présence de ce type de commerce, qui est polarisé essentiellement par le centre-ville, révèle le poids que commence à avoir cette polarité dans la structure commerciale globale de l'agglomération oranaise.

Tableau 2 : Répartition des activités commerciales selon la nature dans le quartier d'El Yasmine

Nature de l'activité	Nombre de commerces	Taux (%)
Habillement	234	41,20%
Alimentation	142	25,00%
Entretien de la personne	73	12,85%
Loisirs, sport et culture	59	10,39%
Équipement ménager et de bureau	47	8,27%
Luxe	13	2,29%
Total	568	100%

Source : Enquête de terrain, 2022.

Figure 14 : Spécialisation axiale du commerce de luxe

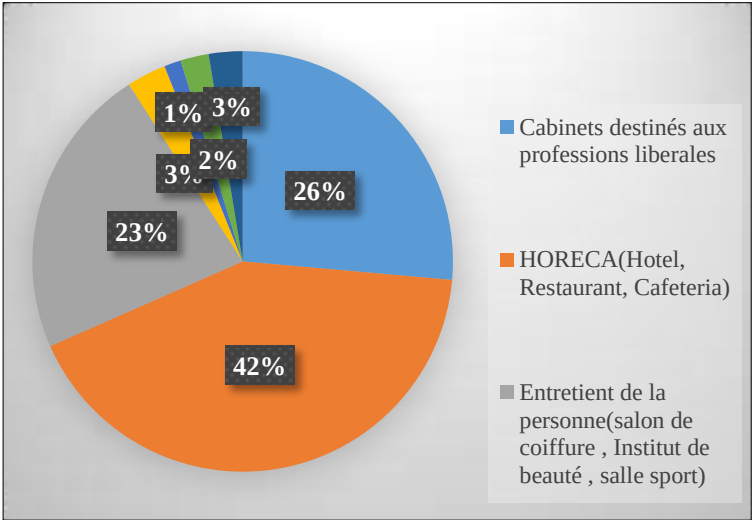


Source : Photo prise en 2022. Rouan Serik S et Othmane T.

En ce qui concerne les services, ils sont dominés par la catégorie des HORECA (hôtel, restaurant et cafeteria) en occupant 42% du total recensé ; la restauration vient en premier lieu en drainant une population importante et révèle l'attractivité de cette centralité (figure 15), qui devient très fréquentée pendant les

vacances d’été et animée jusqu’à des heures tardives de la nuit, plus particulièrement le Boulevard des lions qui est devenu un repère non seulement pour les oranais, mais également pour nombreux visiteurs venant de l’extérieur (figure 16).

Figure 15 : Répartition des services dans le quartier d’El Yasmine



Source : Enquête de terrain, 2022.

Près d’un quart des services est réservé aux fonctions libérales : les cabinets médicaux au premier rang au nombre de 33, suivi des bureaux des avocats et des comptables, et quelques bureaux d’études ; viennent ensuite les services liés à l’entretien de la personne avec un taux de 23%, dominés par les salons de coiffure, des activités liées en partie à la fonction résidentielle du quartier.

Figure 16 : Boulevard des lions, une animation linéaire en formation



Source : Photo prise en 2025. Rouan Serik S et Otmane T.

Un commerce porté par les jeunes

Le quartier d'El Yasmine est investi par de jeunes commerçants, parmi les 250 commerçants enquêtés, l'âge de 56% d'entre eux varie entre 25 et 35 ans dont 81% appartiennent au sexe masculin. Toutefois la composante féminine qui représente près du 1/5 du total des commerçants demeure inférieure par rapport à ce qui a été constaté au centre-ville.

La production importante des logements, analysée précédemment, a favorisé l'implantation et la densification de l'appareil commercial dans le quartier. La période allant de 2015 à 2019 est la plus significative en matière d'installation des commerçants, elle est justifiée par le grand quota de logements livré plus particulièrement en 2016 ; c'est la période qui a connu la multiplication et la diversification du commerce et des services en insérant le quartier dans la dynamique commerciale globale d'Oran. Près d'un tiers des commerçants a été installé entre 2010 et 2014 (29.20%), spécialisé essentiellement dans le commerce de première nécessité (tableau 3).

Tableau 3 : Périodes d’installation des commerçants

Périodes d'installation	Nombre de commerçants	Taux (%)
2005-2009	24	9,6
2010-2014	73	29,2
2015- 2019	136	54,4
2020 -2022	17	6,8
Total	250	100

Source : Enquête de terrain, 2022.

La quasi-totalité des commerçants (92%) réside dans l’agglomération oranaise : 94 à Bir El Djir et 57 à Es-Sénia. Pour leur déplacement, la moitié utilise le véhicule personnel (50,8%), le 1/5 emprunte le tramway (21,2%), 14,4% se rendent par taxi et le reste utilise d’autres moyens de transport (tableau 4). Desservie par de grands boulevards, la centralité favorise la mobilité motorisée et facilite le stationnement de véhicules aussi bien des commerçants que des clients, ce qui facilite le shopping dans ce quartier.

Tableau 4 : Moyens de transport utilisés par les commerçants

Moyen de transport	Nombre de commerçants	Taux %
Véhicule personnel	127	50,8
Tramway	53	21,2
Taxi	36	14,4
À pied	18	7,2
Bus	9	3,6
Autres	7	2,8
Total	250	100

Source : Enquête de terrain, 2022.

Une aire de chalandise vaste, une centralité commerciale en affirmation

Par leur offre en nombre et en nature, les activités commerciales et de services ont permis au quartier d’EL Yasmine de se hisser en polarité soutenant le centre-ville et s’intégrant dans le schéma des autres centralités secondaires émergentes. Son rayonnement a dépassé largement le contexte local. Ses activités attirent des populations venant de divers lieux : 55% de la clientèle sont

originaires de la wilaya d'Oran (tableau 5). Plus de la moitié de ces derniers (55,45%) réside au niveau des quartiers périphériques avoisinants, cela peut être justifié par le facteur de proximité, une minorité (10%) provient des quartiers centraux alors que d'autres clients (13,64%) résident en dehors de l'agglomération d'Oran. Tandis que pour les 45% restants du total enquêté viennent majoritairement des wilayas de l'Ouest algérien dont le $\frac{1}{4}$ vient de la wilaya de Sidi Bel Abbès.

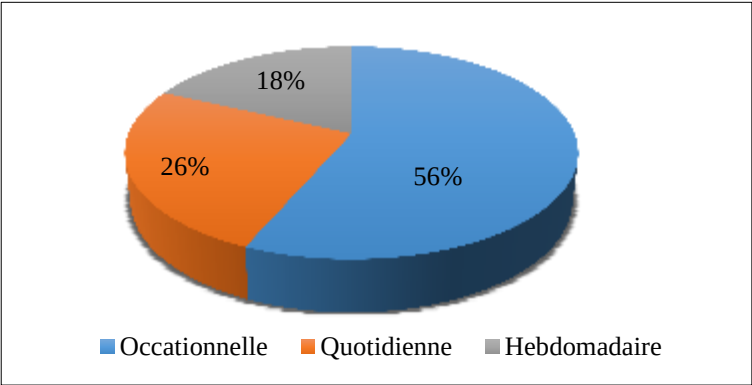
Tableau 5 : Lieux de résidence des clients provenant de la wilaya d'Oran

Lieux de résidence des clients	Nombre de clients	Taux (%)
Quartiers périphériques	61	55,45
Quartiers péricentraux d'Oran	23	20,91
Hors agglomération d'Oran	15	13,64
Quartiers centraux d'Oran	11	10,00
Total	110	100

Source : Enquête de terrain, 2022.

Les mobilités rencontrées (figure 17) qu'elles soient occasionnelles (56%), quotidiennes (26%), ou hebdomadaires (18%), impliquent le recours à une offre de transport diversifiée. Les clients utilisent leur véhicule personnel en premier lieu (36%), le $\frac{1}{4}$ des enquêtés emprunte le tramway majoritairement ceux qui proviennent des quartiers centraux et péricentraux tels Maraval, Plateaux St Michel, El Hamri, Saint Antoine, St Eugene et les Castors. Pour les chalands qui circulent à pied (17%) cherchent le commerce de proximité. Tandis que le reste utilise les autres moyens de transport (tableau 6).

Figure 17 : Types de mobilité des clients



Source : Enquête de terrain, 2022.

Tableau 6 : Moyens de transport utilisés par les clients.

Moyen de transport	Nombre de clients	Taux %
Véhicule personnel	72	36,00
Tramway	47	23,50
A pied	34	17,00
Taxi	25	12,50
Bus	14	7,00
Autres	8	4,00
Total	200	100,00

Source : Enquête de terrain, 2022.

Les principaux motifs du choix de cette centralité comme lieu d’achat sont liés à la bonne réputation du quartier (76% des clients l’ont déclaré), suivi de la diversité et la qualité des produits offerts, car la majorité des commerçants importent leurs marchandises soit de l’Espagne pour les produits cosmétiques et des chaussures ou bien de la Chine et de la Turquie pour l’habillement en général. Il est à noter que cette attractivité a été appuyée par l’utilisation de quelques nouvelles techniques de merchandising : la modernisation de l’aménagement des locaux commerciaux (façades vitrées, climatisation, éclairage ambiant, peinture aux couleurs vives, panneaux publicitaires lumineux...), exposition réfléchie de la marchandise, publicité par les réseaux sociaux, vente en ligne...etc.

La fréquentation de la majorité des clients enquêtés est occasionnelle, sauf pour les 17% qui ont mentionné une fréquentation quotidienne qui concerne les habitants du quartier qui fréquentent les commerces de proximité.

Conclusion

La croissance démographique rapide de la ville d'Oran a engendré une urbanisation périphérique accélérée traduite spatialement par une production importante de logements reportée en grande partie sur les communes limitrophes. Le quartier d'El Yasmine est né dans ce processus d'expansion urbaine périphérique, animant une mobilité résidentielle en grande partie choisie et d'origine essentiellement oranaise, motivée par l'exiguïté du logement et la décohabitation familiale.

Cette dynamique urbaine, matérialisée par une offre immobilière importante, portée par la construction du logement collectif, plus dense, réalisé selon différentes formules (LSP, AADL, LPP et sociale), a généré une production, voire même une surproduction immobilière commerciale qui a favorisé la multiplication des commerces et des services, faisant émerger le quartier d'El Yasmine comme centralité commerciale périphérique et révélant le poids des facteurs endogènes dans le développement et l'organisation de l'espace urbain oranais. Ce dynamisme commercial marque désormais le retour à l'animation procurée par la rue, portée essentiellement par les aménagements proposés par des promoteurs immobiliers privés attirés par la plus-value immobilière.

D'accessibilité aisée, le quartier d'El Yasmine est bien intégré dans le fonctionnement global de l'agglomération oranaise et arrive à polariser des commerces dominés par l'habillement et à offrir des services variés qui lui ont permis d'élargir son aire de chalandise pour couvrir de nombreuses wilayas de l'Ouest algérien.

Bibliographie

Augustin, B. (1939). Oran, étude de géographie et d'histoire urbaines. *Annales de Géographie*, 48(274), 412–415. <https://doi.org/10.3406/geo.1939.11425>

Alonso-Provencio, M., & Da Cunha, A. (2013). Qualification de l'espace public, commerce et urbanisme durable : notes sur le cas lausannois. *Revue Géographique de l'Est*, 53(3-4), 1-17. <http://rge.revues.org/5070>

Beltramone, A. (1966). *La mobilité géographique d'une population*. G. Villars.

Bendjelid, A. (2010). *Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement*. CRASC.

Benkada, S. (2001). Un demi-siècle d'extension de l'espace périphérique oranais, à travers quelques exemples de politiques d'urbanisation (1948-1998). *Insaniyat*, (3), 95–104. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.11172>

Bekkouche, A., & Otmane, T. (2022). Structural and functional transformations of an intermediate city and the emergence of commercial strips: The case of Tiaret in Algeria. *Cybergeog: European Journal of Geography*, Article 1036. <https://doi.org/10.4000/cybergeog.39828>

Bensafir, Z. (2011, décembre). L'espace périurbain oranais et les « ZHUN ». *Cahiers Géographiques de l'Ouest*, (11), 37–48.

Berry, B. J. L. (1967). *Geography of market centres and retail distribution*. Prentice Hall.

Boudinar, A., & Belguidoum, S. (2015). Dynamique marchande et renouveau urbain à Oran : Médina-J'dida et Choupôt, deux quartiers du commerce transnational. *Les Cahiers d'EMAM*, (26). <https://doi.org/10.4000/emam.1027>

Bouhali, A. (2015). Médina J'dida (Oran), un quartier-marché sur les routes algériennes du commerce transnational. *Les Cahiers d'EMAM*, (26). <https://doi.org/10.4000/emam.889>

Bouhali, A. (2016). *Fabriquer des centralités marchandes dans le monde arabe : étude comparée de deux quartiers-marchés du commerce transnational au Caire et à Oran* [Thèse de doctorat, Université de Toulouse].

Bouzahzah, F. (2015). *Dynamique urbaine et nouvelle centralité : cas de Biskra* [Thèse de doctorat, Université de Constantine 3].

Cheurfi, B., & Otmane, T. (2025). (Re)production de l'urbain par le logement de haut standing dans l'agglomération oranaise en Algérie. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 84(1), 1-17. <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=7526>

Derrouiche, B. (2009). *La question du relogement en Algérie : le cas des Planteurs à Oran* [Mémoire de magister, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran].

Desponds, D. (2005). *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives : application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise*. Éditions Connaissances et Savoirs.

Hadef, H. (2022). Dynamique commerciale et nouvelle centralité dans la ville algérienne : le cas de Jijel. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, (79), 157–174. <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=6872>

Kerdoud, N. (2012). *Nouvelles centralités périphériques commerciales et recompositions territoriales : L'exemple de villes de l'Est algérien* [Thèse de doctorat, Université de Caen Basse-Normandie].

Léspe, R. (1938). *Oran : étude de géographie et d'histoire urbaine*. Félix Alcan.

Lebrun, N. (2002). *Centralités urbaines et concentrations de commerces* [Thèse de doctorat, Université de Reims Champagne-Ardenne].

Lefebvre, H. (1967). Le droit à la ville. *L'Homme et la Société*, 6(1), 29–35. <https://doi.org/10.3406/homso.1967.1063>

Maachou, H. M. (2012). Agriculture et paysage des espaces périurbains algériens. *Projets de paysage*, (12). <https://doi.org/10.4000/paysage.16582>

Messahel, A. (2008). Une périurbanisation officielle dans un site contraignant : le cas de Nedjma dans l'agglomération oranaise. *Espace populations sociétés*, (2008/1), 105–115. <https://doi.org/10.4000/eps.2408>

Missoumi, M. (2020). *Périurbanisation à l'épreuve de l'intercommunalité dans les villes algériennes : cas d'Oran* [Thèse de doctorat, Université d'Oran 2 Mohamed Ben Ahmed].

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2017). Les tours à Oran (Algérie) : la quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville. *Géocarrefour*, 91(2). <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10254>

Otmane, T., Maachou, H. M., & Yousfi, B. (2023). Émergence des nouvelles centralités à Oran en Algérie entre métropolisation et circulation marchande mondialisée. *Suds*, (287). <https://doi.org/10.4000/suds.340>

Rouan Serik, S. (2014). *Les galeries marchandes, grandes et petites surfaces commerciales à Oran* [Mémoire de magister, Université d'Oran 2 Mohamed Ben Ahmed].

Semmoud, N. (2015). Les marges urbaines : un analyseur privilégié de l'urbanisme d'Alger ? *Les Cahiers d'EMAM*, (27). <https://doi.org/10.4000/emam.1091>

Semmoud, B. (1975). *Médina Jdida : étude cartographique et géographique d'un quartier d'Oran* [Thèse de doctorat, Université d'Oran].

Tinthoin, R. (1956). Oran, ville moderne. *L'Information Géographique*, 20(5), 176–186. <https://doi.org/10.3406/ingeo.1956.1640>

Trache, S. M., & Khelifi, M. (2020). Périurbanisation et décroissance démographique de la ville centre : l'exemple d'Oran (Algérie). *Cahiers de géographie du Québec*, 64(181-182), 169–189. <https://doi.org/10.7202/1090226ar>

Zerarka, I., & Messaoudene, M. (2019). Quartier Sidi El Houari à Oran : la mobilisation citoyenne pour la sauvegarde d'un héritage urbain en péril. *Cahiers de géographie du Québec*, 63(178), 79–89. <https://doi.org/10.7202/1075779ar>

Zertal, S. (2010). Dynamique sociale et nouvelles centralités commerciales : cas du grand Sidi Mabrouk à Constantine. *Sciences & Technologie. D, Sciences de la terre*, (31), 99–106.