

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université d'Oran 2 Mohammed Ben Ahmed

Faculté de Science de la Terre et l'Univers

Département de Géographie et l'Aménagement de Territoire



MEMOIRE DE FIN D'ETUDE

Pour l'obtention du diplôme de Master

En Aménagement du territoire

Option : Villes, Dynamiques Spatiales et Gestion.

DYNAMIQUES RESIDENTIELLESET LEUR EFFICACITE DANS LA CREATION DES
CENTRALITES COMMERCIALES

CAS DE « HAI EL YASMINE – ORAN »

Présenté par :

AKBAL Abderahmane

DJILALI BEN HAMIDA Imane

Membre du jury :

Mr. ADDOUN Tayeb	MCB	Président
Mme. ROUAN SERIK Selma	MAA	Encadreur
Mme. CHEBLI Nora	MAA	Examinatrice

ORAN 2021

Dédicace 1:

C'est avec grand plaisir que je tiens à dédier ce mémoire

À l'être le plus cher de ma vie, ma mère.

À celui qui s'est changé la nuit en jour pour m'assurer les bonnes conditions, à mon cher père.

À ma chère sœur Lamia, et mes chers frères Amir et Yacine.

À l'âme de ma grand-mère.

À tous les membres de ma famille, et mes amis.

Je dédie ce travail à tous ceux qui ont participé à ma réussite.

IMANE

Dédicace 2:

Je dédie ce travail

À mes parents, à mes frères et sœurs.

À toute ma famille, et tous mes collègues et amis.

ABDERAHMANE

REMERCIEMENTS

Au terme de cette étude, nos vifs remerciements vont à notre encadreur en la personne de Mme ROUAN SERIK Selma pour la bienveillance qu'elle a porté à l'égard de notre modeste travail et aussi pour ses conseils et l'aide qu'elle nous a procuré au cours de notre travail.

Nos remerciements s'adressent également à Mr. ADDOUN Tayeb président du jury et Mme. CHEBLI Nora examinatrice pour l'attention qu'ils ont bien voulu nous accorder.

Nos remerciements s'adressent également à tous nos enseignants du département de la géographie et de l'aménagement de territoire qui ont contribué à notre formation durant ces années.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Après la guerre mondiale l'urbanisation dans les pays du Tiers Monde s'est considérablement accélérée et a atteint une intensité dépassant largement les rythmes de progression des pays européens parmi ces pays figure l'Algérie. Qui était à la fin de la période coloniale (1962), essentiellement rural mais, aujourd'hui l'urbanisation s'impose comme le cadre de vie principale de la majorité des habitants. De 33% en 1962, la population urbaine passe alors à 73% en 2019, selon les statistiques de perspective monde.

Oran métropole de l'Ouest Algérien est la seconde plus grande ville en Algérie derrière Alger, a connu une croissance urbaine importante après l'indépendance s'inscrit dans un contexte de l'exode rural vers les grandes villes, de nouvelles stratégies économiques, la progression démographique, les décohabitations familiales et le processus de généralisation du ménage nucléaire, entraînent une demande plus forte de logements.

Le parc immobilier hérité de l'état Français était largement suffisant pour absorber sa demande jusqu'à les années 1970, dès lors ce parc immobilier vacant hérité des Européens commence à donner les premiers signes de saturation. Qui imposa à Oran un besoin d'extension vers sa périphérie.

Ce n'est qu'en 1974 que la ville se munit d'un Plan d'Urbanisme Directeur « PUD » mais qui ne fut approuvé qu'en 1977, suivi par la loi n°90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, portant application des nouveaux instruments d'urbanisme ; le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme(PDAU) ;et le Plan d'Occupation du Sol (POS).

Le PDAU d'Oran a favorisé l'extension vers l'Est (Bir El Djir, Sidi Chahmi, Etc.) car cette zone est riche en portefeuille foncier et a permis la préservation des bonnes terres agricoles, concentrées au Sud.

Ce processus de périurbanisation entraîne des dynamiques résidentielles bouleversant l'organisation centrique de la ville d'Oran par la naissance de nouvelles centralités à l'instar de Hai el Yasmine qui a connu depuis 2006 une grande évolution urbaine due à la mobilité résidentielle. Cette dernière lui a permis d'être l'un des exemples les plus représentatifs du nouveau phénomène de la centralité commerciale périphérique.

LA PROBLÉMATIQUE :

La ville d'Oran a toujours occupé une place très importante dans le pays. Métropole régionale de l'Ouest Algérien, centre économique, administratif, commercial et industriel. Cette grande ville a connu une croissance intense et rapide d'un caractère périurbain concentrée à l'Est (BIR EL DJIR, SIDI CHAHMI etc.).

Depuis les années 1980, la périurbanisation est devenue la forme principale de l'urbanisation de l'agglomération Oranaise. Celle-ci tend en effet à se développer autour de la centrifuge des populations vers la périphérie, la ville-centre a ainsi vu sa population diminuée alors que celle des couronnes périurbaines a augmenté. De grands mouvements de populations changent leur lieu de résidence pour s'installer dans le périphérique. On parle alors des dynamiques résidentielles vers le périphérique. La notion de dynamique résidentielle concrétise une décision de déménager, et toute décision de déménager aboutit à un changement de domicile. Alors Pourquoi déménager ? Comment se passe la décision ?

L'habitat n'est pas qu'un simpleabri-toit, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé, il désigne plus largement l'ensemble des conditions d'environnement du logement : accessibilité, équipements, commerce et service...etc., en effet ces changements résidentiels ont introduit de profondes mutations spatiales, sociales et économiques. Ces dynamiques résidentielles ont bouleversé les organisations traditionnelles dans la ville d'Oran, Le commerce de détail a toujours été une fonction urbaine majeure, contribuant largement à organiser l'espace urbain. Le centre-ville n'est plus la seule centralité commerciale d'aujourd'hui, conduisant à l'éclatement des polarités commerciales à Hai Akid Lotfi, Millénium et Hai El Yasmine qui est notre cas d'étude. Comment ces dynamiques résidentielles ont abouti à la création des centralités commerciales ?et comment Hai El Yasmine est devenu l'une des plus grandes centralités commerciales à Oran ?

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE :

Le lien entre les dynamiques résidentielles et le commerce a été de tout temps évident. Le glissement résidentiel vers la périphérie entraîne une modification des centralités commerciales classiques et du lien social dans les villes. Le commerce a toujours occupé une place fondamentale dans l'organisation des villes. Son rôle dans la structuration de l'espace urbain lui permet, parallèlement à d'autres services et activités, de structurer l'espace urbain et sa périphérie immédiate ou lointaine.

Pour être en mesure d'aborder une telle analyse, plusieurs objectifs ont été définis suivant les trois grandes parties structurées selon le questionnaire élaboré lors de l'enquête et qui sont :

Première partie «CADRE MORPHO-STRUCTUREL DU CHAMP D'ETUDE» ; cette partie s'articule autour des points suivants :

- Evolution historique de la ville d'Oran.
- Présentation, Site et Situation du périmètre d'étude.
- Etapes d'expansion spatiale.
- Occupation du sol.

Deuxième partie « Mobilité résidentielle » cette partie s'articule autour des points suivants :

- Composition démographique et socio-économique de Hai El Yasmine.
- L'Origine géographique de la population de la zone d'étude.
- Période d'installation des ménages.
- Motifs de mobilité résidentielle.

Troisième partie «Centralité de Hai El Yasmine » cette partie s'articule autour des points suivants :

- Les activités commerciales à Hai El Yasmine.
- Etude caractéristique des commerçants investisseurs à Hai El Yasmine.
- Etude caractéristique des clients.

- Mutations des localisations et l'émergence des centralités commerciales.

Plan de travail:

Afin de cerner et mieux comprendre notre thème d'étude et répondre aux questions posées à la problématique, le plan de la démarche adoptée est le suivant :

A- Etape théorique :

Elle consiste en la collecte des données relatives au sujet choisi recueillies au niveau des différents établissements, services et recherches telles que :

DUC ; consultation du POS secteur n°52 de Bir el Djir.

APC-Bir el Djir ; service technique ; bureau R.G.P.H.

O.N.S ; Office National des Statistiques.

Direction de Wilaya des Impôts(inspection et recette de Bir el Djir)

D.R.C ; Directions Régionales du Commerce.

Bibliothèque du département DGAT ; département de Géographie et Aménagement du Territoire.

B- Etape pratique :

On distingue deux phases

• Phase1 :

Celle-ci représente la base de notre recherche consistant en une « Enquête Terrain » constituée d'une enquête occupation du sol, et une enquête ménage (sous forme de questionnaires pour une population de 150 ménages) Une fois les données récoltées grâce à des techniques et méthodes d'enquête « maquette » constituant une enquête partielle (par sondage) appelée « méthode des quotas » car notre zone est diversifiée concernant la typologie d'habitat ; ce qui nous mène à la :

• Phase2 :

Elle se caractérise par le dépouillement et traitement des données en d'autres termes « Analyse des données » en se basant sur des logiciels tels que ; Qgis, MapInfo, Excel, Word afin d'obtenir des tableaux traduits ensuite en cartes, graphes (cartes thématiques et diagrammes) pour faciliter l'analyse, mieux comprendre et atteindre les objectifs recherchés.

Choix du site:

Notre choix du site s'est porté sur un quartier périphérique de la ville d'Oran. Pour des considérations pratiques, relevant de l'ordre de la « faisabilité » nous avons choisi la ville d'Oran comme lieu d'investigation. Notre choix s'était porté sur Hai El Yasmine. Qui est un quartier périphérique de la ville d'Oran. D'un site totalement agricole dans les années 2000, Son urbanisation a pris ces dernières années une ampleur considérable ce qui a généré une forte dynamique résidentielle, et aujourd'hui Il est considéré comme l'un des plus grandes centralités commerciales dans l'agglomération Oranaise.

Nous considérons ce quartier comme étant un exemple parfait sur l'effet de dynamiques résidentielles sur la fragmentation socio-économique et plus précisément l'ampleur de la dynamique résidentielle sur l'émergence des centralités commerciales.

PREMIERE PARTIE: CADRE **MORPHO-STRUCTUREL DU CHAMP** **D'ETUDE:**

Chapitre 1 : Evolution historique de la ville d'Oran.

Chapitre 2 : Présentation, Site et Situation du périmètre d'étude.

Chapitre 3 : Etapes d'expansion spatiale.

Chapitre 4 : Occupation du sol.

Introduction:

« La lecture et la compréhension d'un espace urbain ne peuvent se réaliser sans une réelle connaissance de son histoire qui est à même de nous éclairer sur les éventuelles ébauches d'une évolution future»¹.

A la consultation de quelques ouvrages sur l'évolution historique de la ville d'Oran, nous sommes rendu compte de l'incertitude quant aux faits et événements inhérents à la naissance de la ville. « Oran, comme les jolies femmes, refuse de faire connaître son âge. Et ce défi n'a jamais pu être mis en défaut par les patients fouilleurs d'archives, les déchiffreurs de manuscrits ou les savants éclaireurs de la préhistoire ...»²

Rappelons brièvement l'histoire de la ville d'Oran (notée Horan, Oram, Boran, Orano ou Orani selon les cartes les plus anciennes du 14 au 15^{ème} siècle). Le toponyme Oran (Ouahran) d'origine berbère apparaît sur un portulan génois de 1384 et se généralise à la fin du 16^{ème} seulement.

« Oran est la ville d'Algérie dont l'apparence était la plus européenne»³. Elle a connu plusieurs périodes d'urbanisation, notamment sous les pouvoirs Espagnol (1509-1708, 1732-1790), Ottoman (1708-1732, 1790-1830), Français (1830-1962) et finalement Algérien (après 1962). Chaque nouvelle occupation a produit de nouveaux espaces urbains qui ont été réappropriés, modifiés et/ou réaménagés par l'occupation suivante. Cette sédimentation de territorialisations successives marque fortement le paysage urbain d'Oran.

Nous avons distingué trois principales périodes d'urbanisation de la ville d'Oran et cela comme suit :

- Avant l'occupation française.
- Durant l'occupation française.
- Après l'occupation française.

¹TRACHE S.M, Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise, thèse de doctorat , Oran 2010 p20.

²Eugène C Récits historiques et anecdotiques de la ville d'Oran 1959, p. 23.

³Charles André Julien 1979, p. 255.

Chapitre 01: L'évolution historique de la ville d'Oran

1 Avant l'occupation Française (Période Espano-Turque 1903-1830) :

Oran était une petite bourgade fondée en 903 sur un territoire occupé par des tribus berbères sur la rive gauche de Ras-el-Aïn par des marins musulmans venus d'Andalousie pour établir des relations commerciales avec Tlemcen.

Jusqu'à la chute de Grenade en 1492, le sort d'Oran semble avoir été lié à celui de Tlemcen mais prend la première place à la fin du 14ème siècle. Arrivèrent alors en Oranie des juifs chassés d'Espagne par la persécution de 1391, puis des musulmans chassés par la Reconquista. Certains se lancèrent dans la piraterie maritime, ce qui amena des expéditions punitives espagnoles aux 15ème et 16ème siècles.

Au début du 16ème siècle, Oran aurait eu 25.000 habitants établis de part et d'autre de Ras-el-Aïn, le quartier israélite étant en rive droite. Peu ou pas d'aménagements portuaires, les échanges portuaires s'effectuant à Mers-el-Kébir avec Gênes, Venise, Pise et Marseille.

De 1558 à 1708, Oran simple garnison essuie 7 attaques turques dont la dernière les chassa ; ils y revinrent en 1732 et quittèrent le site en 1791 à la suite d'un traité conclu avec le Dey d'Alger, un an après le grave séisme survenu le 8 octobre 1790 qui détruisit la Kasbah et fit 2000 victimes. Le Plan de la Plaza de Oran daté de 1732 montre que la ville a profité d'une période d'accalmie (1732-1791) pour s'étendre vers l'Est, La Place d'Armes se trouvant à peu près au centre de la zone construite entourée de fortifications ; la population était alors en 1738 de 12.000 habitants, garnison non comprise.

De 1791 à 1831, Oran est la capitale du Beylik de l'Ouest. La ville abandonnée par les Espagnols était en piteux état et le séisme n'avait rien arrangé. Dans les années 1800, la ville n'avait guère plus de 5-6.000 habitants, voire 9.000 en incluant les habitants des périphéries et plusieurs épidémies de peste avaient décimé la population. Durant la période turque, peu d'embellissements concernent la ville ; des mosquées sont érigées ; les fortifications espagnoles étaient en ruine ; la population était de 4300 habitants. en 1830.⁴

⁴VILLES INTERMEDIAIRES EN MEDITERRANEE. TOME 2PAGE 147-149.

2 La période Française de 1830 à 1962 :

Entre 1830 et 1848 c'était la période militaire. Trois quartiers existaient à Oran : la Blanca sur les pentes de la colline de Santa Cruz, la Marine en bordure de mer, et la Ville Nouvelle ou Ville Haute reconstruite après le séisme. Durant ce laps de temps, les subsides ont été principalement employés à restaurer la ville en ruines, à aménager l'adduction d'eau, et à construire la voirie et, enfin, à tracer des voies nouvelles et notamment le balcon de Létang.

De 1848 à 1880 : le 31 janvier 1848, une ordonnance royale érigeait Oran en commune dotée d'une organisation municipale. Durant cette période a été achevé le Vieil Oran. Les constructions s'étendent vers l'Est et le Sud –Est où une nouvelle enceinte est construite. Le vieux port de pêche (4 ha) est aménagé ainsi que le premier bassin (bassin Aucour, 25 ha) délimité par une digue de 900 m avec deux éperons protégeant l'entrée du port et ménageant une passe de 100 m (1860-1876) ; l'ensemble des plans d'eau couvrait 30 ha. La ligne de chemin de fer Alger-Oran et la gare sont mises en service le 1er mai 1871. La préfecture est achevée en 1852, l'hôpital militaire en 1854, des promenades sont aménagées et le tunnel joignant la rue de l'Arsenal et l'hôpital militaire complètement percé en 1862. En 1866, l'enceinte est déplacée vers la périphérie. Le plateau de Karguentah (Place du Maghreb aujourd'hui) se hérissé de constructions.

En 1881, la ville compte 70.000 hab. (1864) répartis en trois grandes zones : la vieille ville enfermée dans l'enceinte espagnole et turque restaurée, la ville nouvelle et les faubourgs dont la poussée la plus forte date de 1901 (St-Eugène, Gambetta...) et s'effectue le long des rues radiales et progresse par tâches. En gros, tout l'espace compris entre le ravin de Ras-el-Aïïi, la voie ferrée et une ligne joignant le fort St-Philippe et la gare est sinon totalement construit, du moins loti. Des constructions et lotissements essaient déjà vers l'Est dans le quartier de Gambetta et au sud de la voie ferrée.

En 1893, l'ingénieur Cayla propose le premier Plan d'embellissement d'Oran, archétype du P.U.D. En 1900, l'agglomération Oranaise, incluant La Sénia, Mers-el-kébir et Arcole comptait déjà plus de 200.000 habitants et Oran dépassait 100.000 habitants. L'extension du port se pose avec acuité et en 1898, la Chambre de Commerce proclame la nécessité d'agrandir le port ; le projet ne verra le jour qu'en 1906.

De 1900 à 1937, se développent les faubourgs selon un processus de diffusion radiale par taches de lotissements. En juillet 1912, un rapport de l'urbaniste Randon trace les grandes lignes de l'aménagement d'Oran en reprenant certaines des suggestions de Cayla ; il est suivi par le plan de Wolfffen 1924.

Alors que les demandes de lotissements se multiplient et un office public d'habitations à bon marché est créé en 1922 ; des quartiers nouveaux se mettent en place au sud et sur la route de La Sénia. Un décret de septembre 1933 autorise le déclassement des remparts de l'enceinte construite en 1866 entre la porte de Tlemcen et le Ravin Blanc (visible encore sur la carte de 1881). Un boulevard de ceinture est aménagé de la gare au Camp St-Philippe ; il marque pratiquement la limite sud des terrains urbanisés. Déjà, en 1936, se posent des problèmes de circulation : des rues sont mises en sens unique, 100 appareils lumineux de signalisation sont installés et on réglemente le stationnement des véhicules. En 1934, Oran compte 201.000 habitants ; la ville est prospère (doublement de la population en trente ans). Le projet d'agrandissement du port passe à exécution : on prolonge la digue du large de 1282 m ce qui permet d'aménager deux nouveaux bassins (le bassin Poincarré de 30 ha et le bassin du Maroc de 16 ha) ; une nouvelle jetée enracinée à la pointe du Ravin Blanc est édifiée. La jetée Ste-Thérèse est transformée en môle de 120 m de large et une nouvelle jetée parallèle était construite à l'Est sur 220 m. Des terre-pleins étaient aménagés dans le fond de l'anse Ste-Thérèse (11 ha). Tous ces travaux sont achevés en 1934... et sont déjà jugés insuffisants. Dans les années 1930, les militaires choisissent la plaine du Figuier (les premiers vols d'aéroplanes y avaient été faits en 1913-14) comme point-relais pour les avions allant de France en Centre-Afrique et ensuite vers Madagascar, la ligne croisant celle de Casablanca-Tunis. En 1923, la Compagnie Latécoère établit des liaisons entre Oran et Casablanca... et, en 1934, des liaisons existent avec Alger, Alicante...

Durant la période 1936-1962, la ville a continué de s'étendre de manière concentrique. Mais les constructions ne se font pas uniquement sur la plaine et des constructions moins massives couvrent aussi les pentes du massif de Santa Cruz. Un avant-port de 40 ha a été construit ce qui permet de disposer de 5 bassins et d'une nappe d'eau totale de 115 ha cloisonnée par 6 môles⁵ dont le dernier, le môle oblique. 4,35 km de quais sont ainsi rendus disponibles et 44 ha de terre-pleins ; déjà on envisage l'agrandissement du port dans la baie de Kebir avec une digue SE-NW, créant un bassin de 40 ha. Les grands équipements se poursuivent avec

Cahiers de la Méditerranée, Villes intermédiaires en Méditerranée. Tome 2 n°51,1995, Pages 149-151.

l'aménagement complet de l'aéroport de la Sénia (1938). Le tissu urbain de 1954 tend à se densifier progressivement, ce qui n'empêche pas de nouvelles constructions, toujours plus éloignées du centre initial. En 1954, Oran comportait 274.446 habitants à 60 % européens ; les fonctions de la ville sont variées : commerciale, industrielle, agro-alimentaire, administrative, portuaire...

3 Période algérienne (1962 jusqu'à aujourd'hui) :

La mutation et la transformation des espaces se poursuivent vers l'Est de la ville en direction de Canastel et vers le Sud-Est sur la route de La Sénia et l'habitat gagne sur les pentes de Santa-Cruz on voit la coalescence du tissu urbain entre les deux agglomérations qui, pour Oran, dépassent largement le périphérique de contournement. Le Petit Lac et la Daïa Morsly étaient autrefois des espaces complètement périphériques ; ils seront bientôt inclus dans l'agglomération.⁶

A partir des années soixante-dix le parc immobilier vacant hérité des Européens commence à donner les premiers signes de saturation puisque les migrations vers les villes se sont accentuées, En 1966, la population d'Oran était de 451 258 hab. Et ce chiffre s'élevait à 691 660 hab en 1977 et le taux d'urbanisation était très élevé passant de 31 ,4 % en 1966 à 50% en 1987⁷. Ce n'est qu'en 1974 que la ville se munit d'un Plan d'Urbanisme Directeur « PUD » mais qui ne fut approuvé qu'en 1977.

Cette période est caractérisée par le ralentissement du processus de développement urbain de la ville, étant donné qu'Oran est une ville privilégiée en termes de parc de logements hérité, les autorités se contentent de combler les vides.

Ce PUD avait tracé les grandes lignes du futur développement urbain et les principales options de l'extension de la ville d'Oran. De ce plan directeur émerge un nouvel instrument de planification spatiale appelé ZHUN (Zones d'Habitat Urbain Nouvelles) qui porte pour cible l'extension vers les zones périphériques, destinées à la réalisation de grands projets et d'équipements, notamment les zones nord-ouest (USTO), ZHUN USTO, ZHUN Seddikia, ZHUN-HAI Khemisti ,ZHUN Dar El Beida, ainsi que les zones industrielles, aux coopératives immobilières, et aux lotissements. Notons aussi que cette expansion spatiale qu'a

⁶Villes intermédiaires en Méditerranée. Tome 2 pages 151-152.

⁷ ONS

connue la ville d'Oran s'est faite au détriment des terres agricoles fertiles et du vignoble qui était considéré comme étant le cachet de la région oranaise.

Le PUD d'Oran orientait les extensions périphériques vers le nord-est de la ville. La ville d'Oran se développa d'une manière radioconcentrique autour de quatre couronnes périphériques, intégrant les multiples bourgs dispersés aux marges de la ville.

De plus dès 1987, le tissu urbain de la ville-centre arrive à saturation suite à la mise en œuvre d'une politique de production de masse de logements notamment par la réalisation des six zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN). La réalisation de ces grands ensembles d'habitat s'est faite à proximité des anciens tissus urbains entraînant par conséquent un débordement sur les quartiers périphériques proches de la ville.

la période 1987-1998 connu La plus forte extension urbaine, Il s'agit d'une augmentation de 1456 hectares avec une moyenne annuelle de 132 hectares, soit un taux d'évolution de 94 %.⁸ Cette forte expansion s'explique en partie par le fait que la période 1987-1998 est marquée par la production massive de l'habitat individuel par le biais des lotissements et des coopératives immobilières.

à partir de 1998, le rythme de l'étalement urbain va subir un ralentissement qui se traduit par une urbanisation de plus en plus compacte en raison de la flambée des prix des terrains constructibles qui a constitué un véritable frein foncier à l'urbanisation étalée sous forme de lotissements individuels. Cette forme verticale de production de logements a entraîné une baisse de consommation de terrains au niveau de la couronne périurbaine

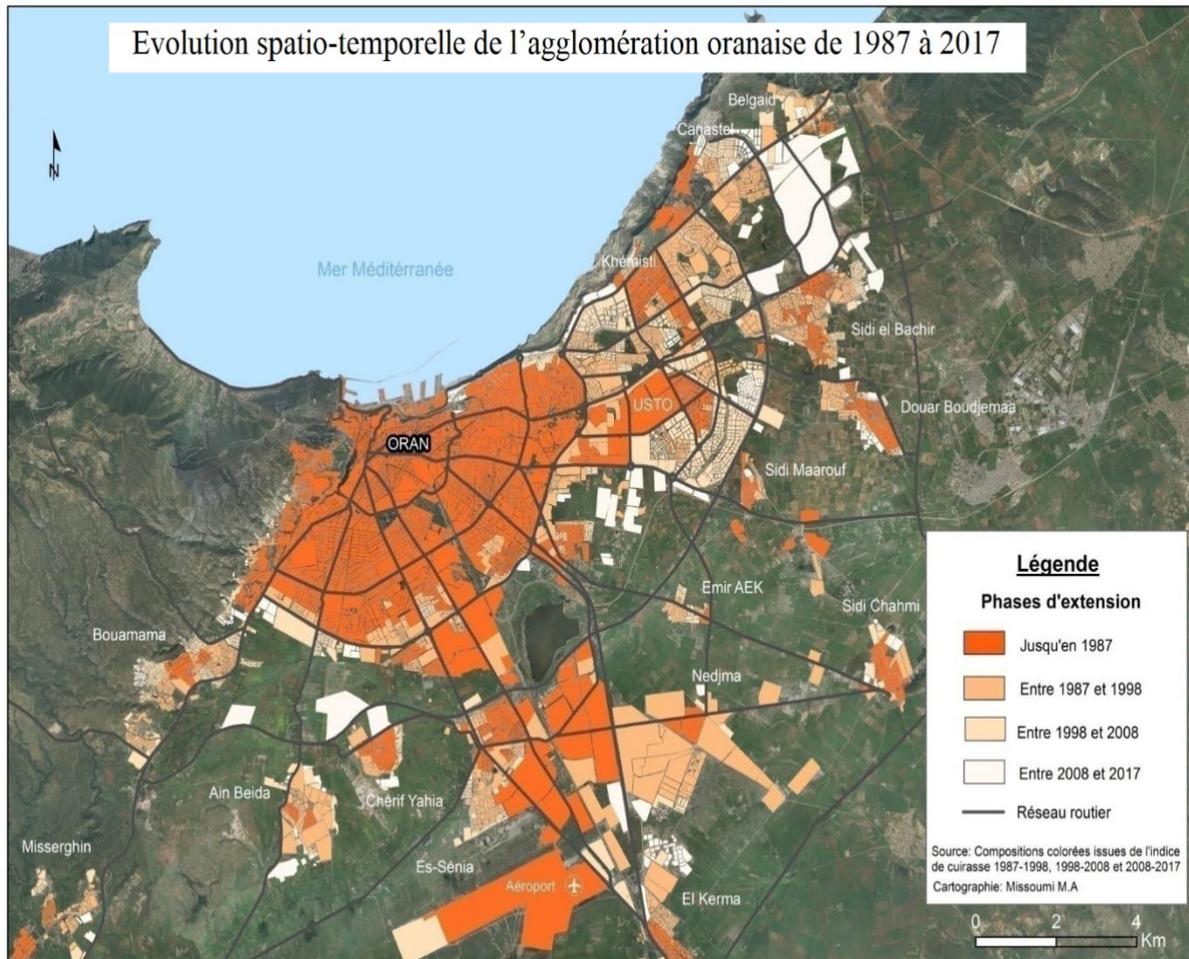
au début des années 2000 grâce à une rente pétrolière favorable, différentes formules d'acquisition de logements collectifs ont été lancées, notamment celles du logement social participatif (LSP), le logement promotionnel aidé (LPA), le logement destiné à la location-vente (AADL), le logement public locatif (LPL), et le logement promotionnel public (LPP). Suite à la réalisation de ces différentes formules de logements collectifs, le paysage périurbain oranais se transforme après avoir été longtemps marqué par une urbanisation horizontale de type pavillonnaire.

⁸ MISSOUMI Madina, périurbanisation à l'épreuve de l'intercommunalité dans les villes algériennes : cas d'Oran, Cergy paris université, 2020, page 128.

Ces nouvelles formules de logement collectif se développent au niveau des quartiers périurbains particulièrement. à l'Est, à Hai El Nour et El Yasmine qui représente notre cas d'étude.

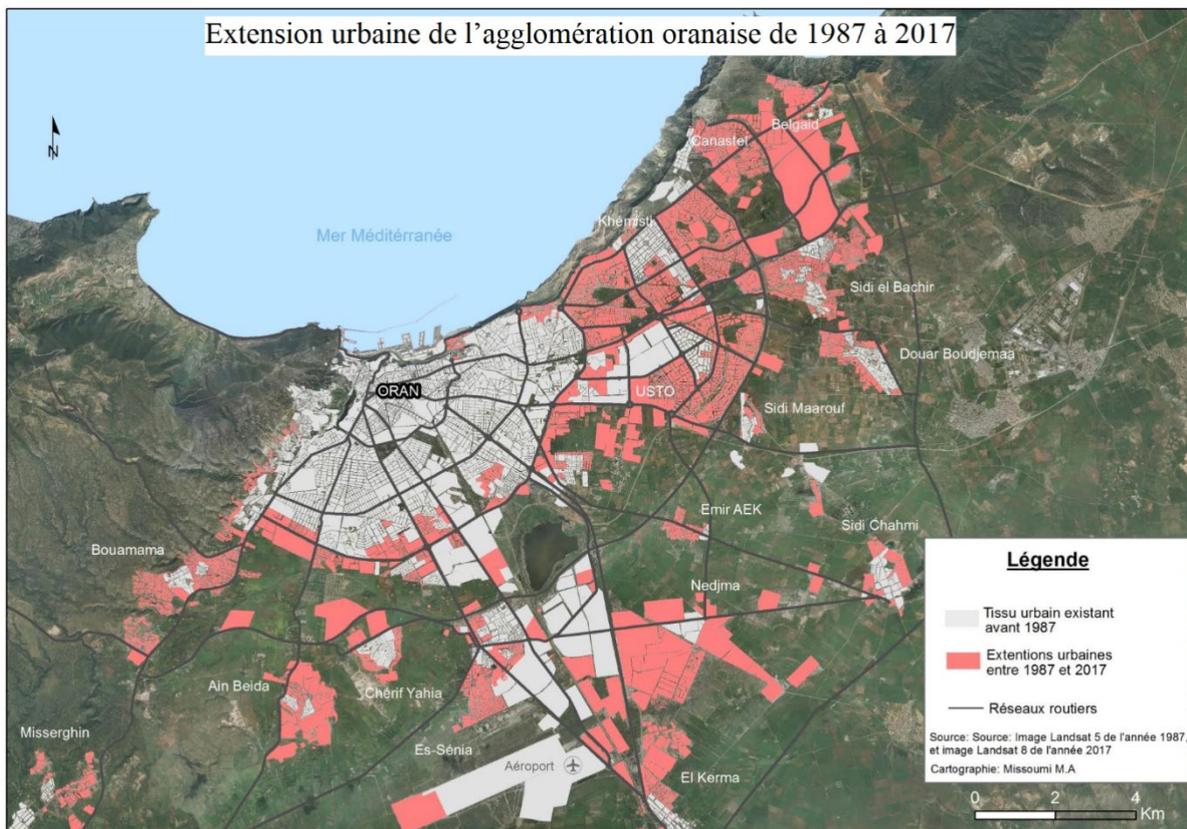
Les cartes 1 et 2 ci-dessous montrent les étapes d'extension de la ville d'Oran.

Carte 1: Evolution spatio-temporelle de l'agglomération oranaise de 1987 à 2017.



Source: These de doctorat **périurbanisation à l'épreuve de l'intercommunalité dans les villes Algériennes :**
cas d'Oran M.A MISSOUMI 2020 p131.

Carte 2: Extension urbaine de l'agglomération oranaise de 1987 à 2017



source: These de doctorat **périurbanisation à l'épreuve de l'intercommunalité dans les villes Algériennes : cas d'Oran** M.A MISSOUMI 2020 p132.

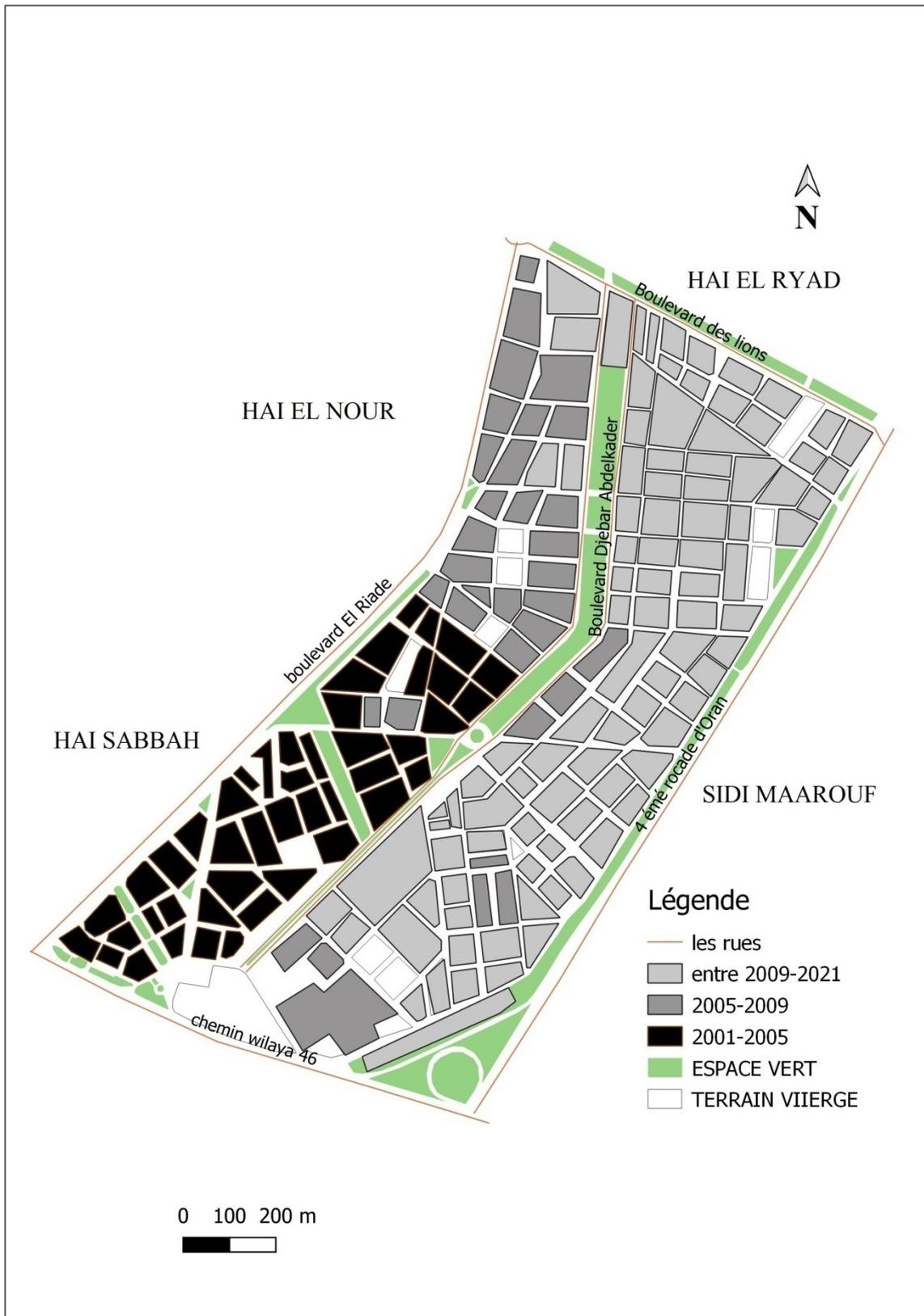
4 Evolution spatiale de Hai El Yasmine :

Dans les années 2000, le site du quartier couvre une superficie totale d'environ 150 hectares, affectés en grande partie à l'agriculture, ainsi la céréaliculture couvre presque la totalité du terrain, avec quelques rangées d'oliviers et une masse de cyprès dans la partie sud-ouest.

Le POS 52 de Hai Yasmine est le premier POS à être approuvé dans la commune de Bir El Djir, qui projette les différents opérations d'aménagements qui sont résumé dans la carte n° 3 résumant l'évolution spatiale de « Hai El Yasmine ».⁹

⁹A.P.C Bir El Djir

Carte 3: EVOLUTION SPATIALE DE HAI EL YASMINE



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Chapitre 02: Site et Situation de Hai El Yasmine

Oran métropole de l'Ouest Algérien est constituée administrativement de 9 daïras subdivisées en 26 communes. Le quartier est localisé au Sud-Est de l'agglomération Oranaise, au niveau de la limite communale de Sidi Chahmi et celle de Bir El Djir. Il s'interpose administrativement entre deux espaces urbains à caractères totalement différenciés ; le premier à caractère central, révélant d'une concentration d'activités urbaines, des pôles d'activités, et le second à caractère rural à dominance d'espaces de bonne valeur agricole (SNU) de Sidi Chahmi.

Le site de haï el Yasmine, couvre une superficie d'environ 150Ha, il est limité comme suit ;

Au Nord : boulevard des Lion et Hai El Riade

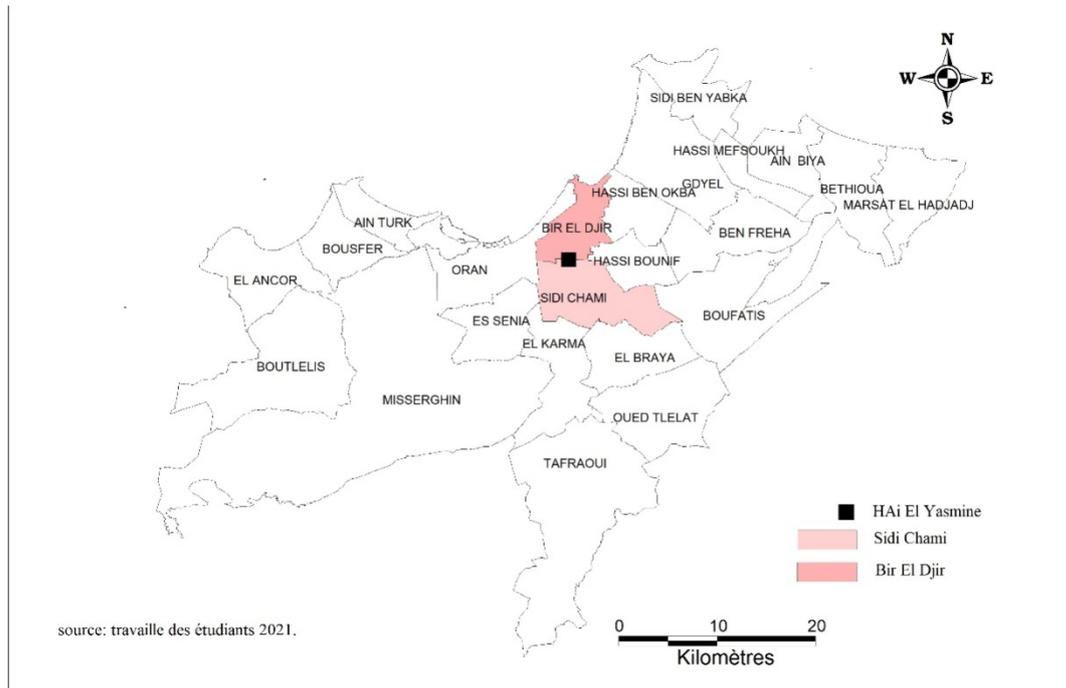
Au Sud : par le Chemin de Wilaya (CW46)

A l'Est :4ème Boulevard périphérique

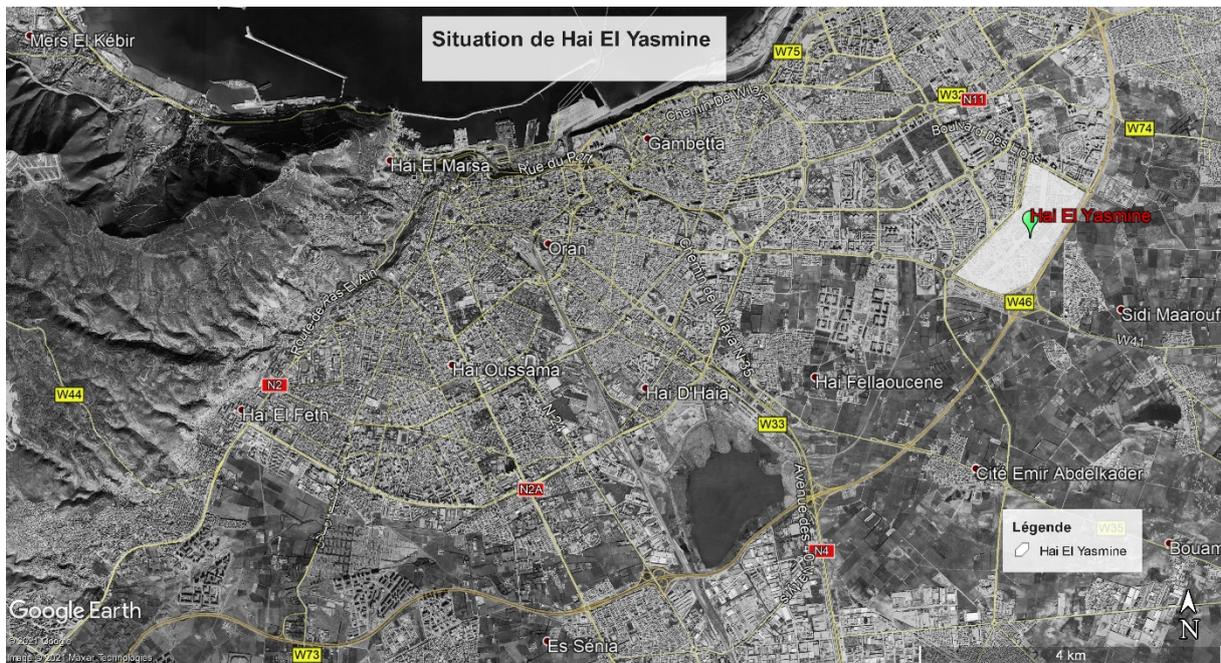
A l'Ouest : par Haï El Sabah

Voir les cartes 4 et 5.

Carte 4: Hai El Yasmine dans son cadre communal.



Carte 5: Situation de Hai el Yasmine



Le terrain est donc, considéré, de par sa situation géographique, comme un espace “ tampon ” entre deux systèmes urbains opposés et en même temps une partie intégrante de l’extension Est d’Oran.

La configuration et l’emprise du site sont définies par le tracé d’un réseau de voirie à caractère primaire tramé dans le cadre du PDAU et induit par la perspective des futurs pôles de centralité à l’Est.

Chapitre 03: Occupation du sol:

L'étude de l'occupation du sol nous permet d'avoir une meilleure compréhension des interactions homme-société-environnement. Cette dernière a donc émergé comme étant une préoccupation fondamentale des acteurs urbains ceci afin d'arriver à leur meilleure exploitation par un équilibre fonctionnel sur le territoire.

Pour cela l'étude de l'occupation du sol d'un quartier est très importante dans notre recherche car elle permet de diagnostiquer l'impact des activités et fonctionnalités. Donc, l'utilisation des surfaces à « Hai el Yasmine » représentée sous forme de carte d'occupation du sol élaborée après enquête sur le terrain s'articule autour des grandes catégories décrites dans les parties.

1 L'habitat :

L'habitat n'est pas qu'un simple toit-abri, mais un ensemble de socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ces besoins psychologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective.

1 - 1 Typologie d'habitat :

Notre zone d'étude dispose 6658 logements reparti en deux types d'habitat (collectif et individuel). constituée comme suit :

a- L'habitat collectif :

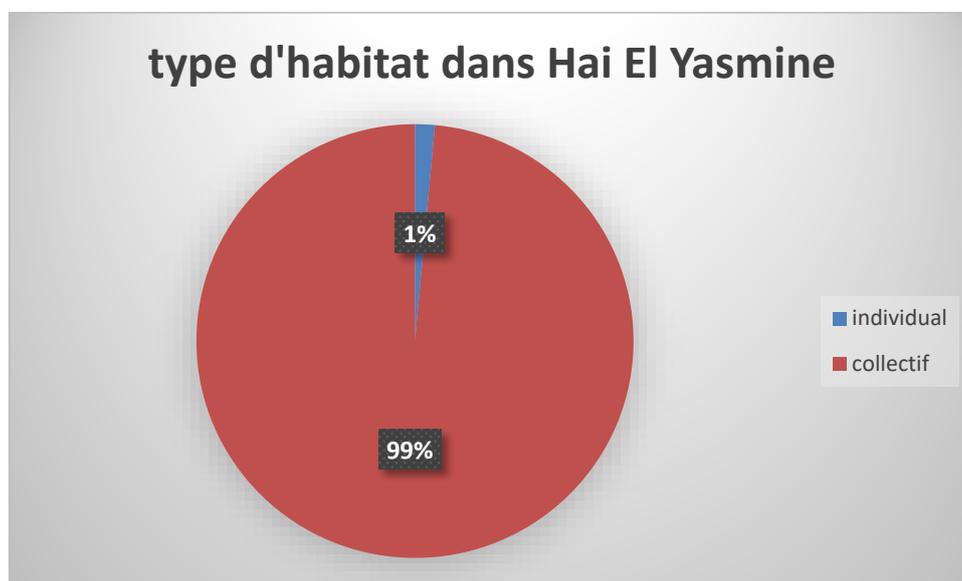
Ce type d'habitat est le plus dominant (Carte n°6) ils représentent 98.54% de logement dans le quartier , composé de grands blocs d'immeubles, d'immeubles bars et de tours, dont les types d'opérations immobilières différents et qui sont ; AADL ; LPP ; Logement social (voir la Photo n° 1)

Carte 6: Typologie d'habitat à Hai El Yasmine.



Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 1: Type d'habitat à Hai El Yasmine



Source : APC Bir El Djir service RGPH 2020.

PHOTO 1: Habitats collectifs – bloc immeuble



. SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021

PHOTO 2: HABITAT COLLECTIF – IMMEUBLE ECRANS



SOURCE: ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

PHOTO 3: HABITATS COLLECTIFS – TOUR



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

b- L'habitat individuel :

Ce type d'habitat est très rare dans notre zone d'étude il représente que 1% du total des logements, il est composé de Villas, dont le type d'opération immobilière promotionnelle ECOBAT.

PHOTO 4: HABITAT INDIVIDUEL



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021

2 Dispositifs immobiliers et fonciers à « Hai El Yasmine»

Les dispositifs de logement dans notre zone d'étude s'inscrit dans la politique de production de masse de logement au début des années 2000, grâce à une rente pétrolière favorable, différentes formules d'acquisition de logements collectifs ont été lancées, notamment celles du logement social participatif (LSP), le logement destiné à la location-vente (AADL) et le logement promotionnel privé (LPP). Le paysage urbain dans le quartier est marqué par une urbanisation horizontale. Ce mode de production vertical se justifie par la flambée des prix d'achats de terrains urbanisables constituant un véritable frein foncier à l'urbanisation étalée sous forme de lotissements individuels.

Carte 7: dispositifs de logement à Hai El Yasmine.



Source : Enquête terrain Juin 2021.

3 Equipements, Espaces Verts et Espaces de Parking :

3 - 1 Les équipements :

La qualité de vie des habitants d'un territoire repose sur de nombreux éléments, les équipements parmi les éléments les plus important, ils sont primordial pour satisfaire les besoins de l'homme en matière de service.

L'enquête terrain menée nous a permis d'identifier tous les équipements existants dans notre aire d'étude et pour cela une carte a été établie afin de localiser les équipements (nature et nombre) comme suit :

a- Equipements scolaires :

Notre zone d'étude dispose de 13 écoles fondamentales (E.F), 2 collèges d'enseignement moyen (C.E.M) et 2 lycées(voir photo n°5), ils sont dispersés de manière régulière dans le quartier.

PHOTO 5 Lycée Moulay El Hassane



SOURCE: ENQUETE TERRAIN JUIN 2021

b- Equipement d'enseignement supérieur :

Notre zone d'étude est dotée d'une Ecole Supérieure de Management des Ressources en Eau (ESMRE) situé au niveau de le rue Ben Zakrat Yahia (Photo n°6).

Photo1: Ecole Supérieure de Management des Ressources en Eau (ESMRE)



Source : enquête terrain juin 2021.

c- Equipement sanitaire :

Notre zone d'étude dispose que d'une seule polyclinique (Photo n°7) qui est un nombre très insuffisant par rapport à la population du quartier.

Photo2: Polyclinique Hai el yasmine



Source : enquête terrain juin 2021.

d- Equipement touristique :

Notre zone d'étude dispose d'un hôtel cinq étoiles nommé Vent-DômeKhaled.

PHOTO 6 Hôtel Khaled Vent-Dôme.



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

e- Equipements administratifs :

Notre zone d'étude dispose d'une annexe A.P.C et P.T.T.

PHOTO 7 : A.P.C DE HAI EL YASMINE



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

f- Equipements sportifs et de cultes (religieux) :

En outre, le quartier est doté d'une mosquée, de trois salles d'omni sport et d'un terrain de jeux.

PHOTO 8: TERRAIN DE JEUX



SOURCE : ENQUETE TERRAIN 2021.

3 - 2 Les espaces verts :

Malgré l'importance écologique et esthétique de ces espaces, apart l'aménagement sur le boulevard du 4eme périphérique et le boulevard des lions(Photo n°10), ils sont complètement négligés, aucun jardin ou aucun type d'espace vert se trouve à l'intérieure du quartier, ce qui ruine son image. En plus le quartier souffre d'une mauvaise gestion des déchets (système de collecte) qui dérange les habitants et qui aggrave les choses, il est à noter qu'il y a eu une exploitation des terrains projetés être des espaces verts par les promoteurs immobiliers pour réaliser encore plus de logements collectifs ainsi que la réalisation des espaces pour le stationnement des voitures.

PHOTO 9 : Espace vert non aménagé sur Boulevard DJEBAR ABDELKADER,



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

PHOTO 10: ESPACE VERT AMENAGE SUR BOULEVARD DES LIONS,



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

3 - 3 Les espaces de stationnement :

Notre zone d'étude dispose de 3 types de stationnement :

a- Stationnement parallèle :

Se fait en parallèle avec les trottoirs, ce type est le plus courant dans le quartier (Photo n°11).

b- Parking clôturé :

Se trouve en face de l'hôtel Khaled Vent-Dôme, réalisé sur un espace projeté d'être un espace vert(Photo n°12).

c- Parking à étages :

Le quartier dispose de deux parkings à étages (Photo n°13).

PHOTO 11: Stationnement parallèle



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021

PHOTO 12: Parking clôturé



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

PHOTO 13: PARKING A ETAGES



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

Carte 8: Equipements, Espaces verts et espaces de parking à Hai El yasmine



Source : Enquête terrain Juin 2021.

4 La voirie et les réseaux divers

a- la voirie :

C'est l'un des éléments importants qui favorise l'amélioration du trafic routier et les échanges sociaux entre le " morceau ville "à créer et les autres zones ainsi que la métropole Oranaise d'une part et améliore la fluidité à l'intérieur même de notre zone d'étude.

Pour cela, une hiérarchisation de cette voirie s'impose, ainsi on a des voies primaires, secondaires et tertiaires. Malheureusement, plusieurs voiries notamment tertiaires restent sans aménagement jusqu'aujourd'hui (Voir Photo n° 14)

PHOTO 14 : Voie non asphaltée, rue BouregbaKaddour



Source : Enquête terrain Juin 2021.

b- L'assainissement :

L'assainissement dépend essentiellement de la topographie du terrain (sens des bassins versants). Pour éviter la saturation du réseau, des stations de relevage sont mis en place.

c- Le réseau d'A.E.P

:Le réseau d'adduction en eau potable dans notre zone étude est un réseau ramifié tertiaire afin de satisfaire l'ensemble de la zone d'étude, par conséquent toutes les constructions seront raccordées. En outre il dispose un château (Photo n°15) d'eau pour assurer une alimentions stable.

PHOTO 15: Château d'Eau



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

d- Réseau d'électricité :

Le réseau d'électricité et d'éclairage public est de type souterrain conformément aux règles et normes spécifiques, toutes les constructions sont raccordées.

e- Réseau téléphonique:

Il est de type souterrain conformément aux normes exigées par les services des P.T.T.

Conclusion

Durant sa croissance spatiale la ville d'Oran a suivi un schéma radio concentrique dont les étapes se définissent comme suit :

Le noyau historique s'est développé vers le plateau de la ville. Dans le cadre du plan de Constantine.

Oran a été dotée de nombreux projets de construction, les grands ensembles (Z.H.U.N), de grands projets à vocation nationale (la révolution industrielle), qui se sont implantées à l'extérieur du tissu urbain et qui ont constitué le paysage de la périphérie de la ville d'Oran.

A partir des années 70, Oran s'est orientée vers l'Est et l'Ouest pour ces nouvelles extensions urbaines, avec l'implantation de trois zones industrielles à Es-Sénia, deux zones d'équipement Universitaires à l'ENSET et à l'USTO. Un autre type d'habitat individuel pavillonnaire et des opérations de lotissements ont été réalisés dans le cadre des coopératives immobilières dans les communes limitrophes de la ville d'Oran tel qu'Es-Sénia, Sidi-Chahmi, et Bir el-Djir. Les années quatre-vingt-dix furent une période marquée par une croissance spectaculaire de l'espace bâtis ou plusieurs fragments sont nés sur les franges de la ville (fragments légaux ou illégaux).

à partir de 1998, le rythme de l'étalement urbain va subir un ralentissement qui se traduit par une urbanisation de plus en plus compacte en raison de la flambée des prix des terrains.

Au début des années 2000 grâce à une rente pétrolière favorable, différentes formules d'acquisition de logements collectifs ont été lancées, ce qui transforme le paysage périurbain Oranais et se développent des quartiers périurbains tels que Hai El Yasmine qui représente notre cas d'étude.

Ce quartier dispose d'un nombre d'équipements relativement suffisant sauf le cas contraire a été constaté pour les équipements de santé, et une absence totale des espaces verts.

Ca quartier se caractérise par une forte implantation des activités commerciales.

En conclusion, les conditions de vie au sein de Hai El Yasmine sont relativement acceptables.

DEUXIEME PARTIE : MOBILITE RESIDENTIELLE

Chapitre 1 : Composition démographique et socio-économique de Hai El Yasmine.

Chapitre 2 : L'Origine géographique de la population de la zone d'étude.

Chapitre 3 : Période d'installation des ménages.

Chapitre 4 : Motifs de mobilité.

Introduction:

La mobilité résidentielle est un déplacement par lequel un acteur change durablement de logement. Ce processus est inhérent à toutes les sociétés, même les plus primitives. L'urbanisation, la modernisation augmentent la mobilité des hommes. Ses pratiques et ses représentations sont diverses ; elles vont de l'hyper mobilité spatiale à l'immobilité généralisée (10)

Par définition, le mouvement résidentiel est un processus qui met en mouvement, L'espace, sa forme et les différents types de société , elle est générée par des mécanismes principalement liées aux caractéristiques des ménages et du logement mais elles sont aussi déterminés par des facteurs socio - démographiques. Son extension et son rythme du changement détermine la tendance contemporaine à l'urbanisation.

Cette l'étude sur la mobilité des résidents urbains a pour objectif de déterminer une certaine objectivité, un dynamisme urbain conduisant à la mobilité des populations, la principale préoccupation est de changer de lieu de résidence. Dans cette partie, on va étudier l'origine géographique des chefs de ménage en plus des différentes périodes d'installation et aussi élucider un point très important relatif aux causes ayant déclenché cette mobilité.

10

¹⁰ Damais J.PH "La mobilité résidentielle dans les grandes agglomérations françaises de 1968 à 1990" ; in Espace, Populations, Sociétés, 1993-2, pp. 221-228.

Chapitre 01: Composition démographique et socio-professionnelle des habitants de Hai El Yasmine.

Dans cette partie on va aborder les aspects démographique et économique de la population de notre zone d'étude.

1 Les caractéristiques démographique :

L'étude démographique d'un quartier est très importante, elle consiste à analyser les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace et permet de tracer les différents programmes dans différents secteurs tels qu'éducatif, sanitaire, administratif et culturel ...etc. Cela afin de satisfaire les besoins de la population désignée.

1 - 1 Evolution de la population :

Selon les données fournies auprès de l'ONS, Hai El Yasmine a connu un accroissement important durant ces seize années (entre 2005 et 2021)

L'analyse du tableau ci-dessous montre que Hai El Yasmine a connu un taux d'accroissement de 1,9% soit 2062 habitants passant de 9 963habitants en 2008 à 12025 habitants en 2020 . Cette attractivité s'explique par la concrétisation des options d'urbanisation de cette zone au profit de la population de la commune d'Oran.

La commune de Bir el Djir connaît une évolution très rapide . Le volume de population a été presque multiplié par deux sur une période de 12 ans avec un taux d'accroissement de 7.6% , la population passent de 171883 habitants en 2008 à 331838 habitants en 2020 et on peut l'expliquer par le redéploiement de la population vers les communes du groupement notamment Bir el Djir.

Tableau 1:Evolution de la population (Hai El Yasmine, Commune de Bir el Djir et Wilaya d'Oran).

	Population 2008 (hbts)	population 2020 (hbts)	T,A,A,G %
Hai El Yasmine	9 963	12025	1,9
Commune Bir El Djir	171 883	331 838	7,6
Wilaya d'Oran	1453152	2 053 204	2,15

Source : ONS 2020

1 - 2 Composition par l'âge et sexe des chefs de ménage :

Le sexe et l'âge sont l'une des variables les plus importantes pour déterminer l'importance du chef de ménage.

D'après l'enquête menée sur Les 150 ménages on a obtenu une classification des chefs de ménage en fonction de l'âge et du sexe comme suit : (Voir le tableau n°2)

Tableau 2: Répartition des chefs de ménage par groupe d'âge et par sexe à Hai El Yasmine.

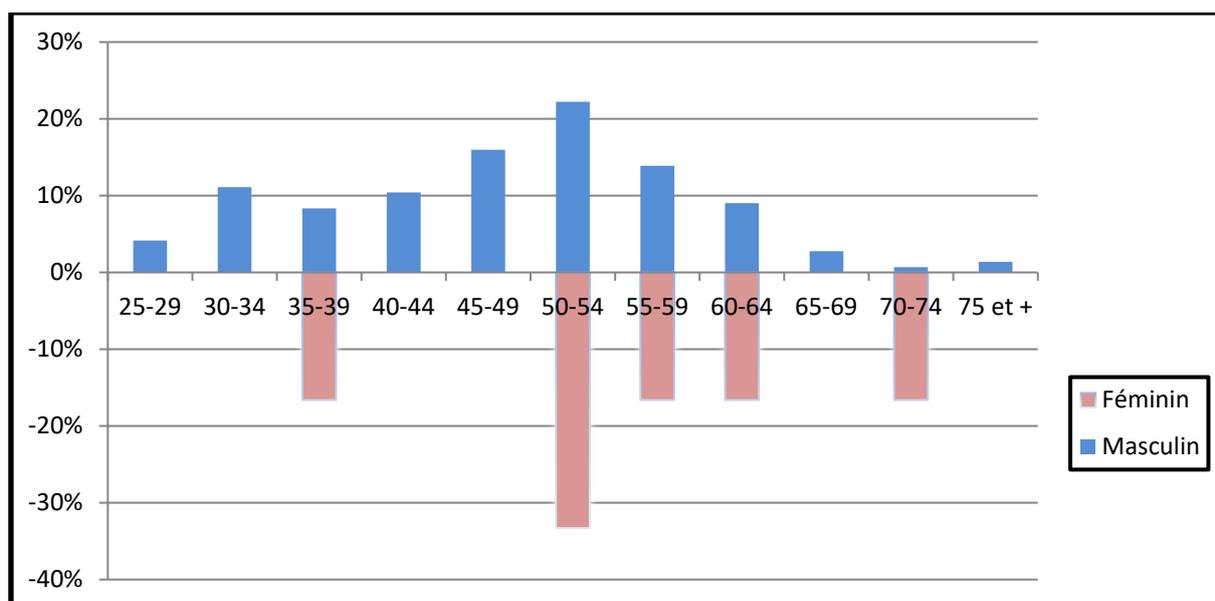
Groupe d'Age	Masculin		Féminin		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
25-29	6	4,0%	0	0,0%	6	4,0%
30-34	16	10,7%	0	0,0%	16	10,7%
35-39	12	8,0%	1	0,7%	13	8,7%
40-44	15	10,0%	0	0,0%	15	10,0%
45-49	23	15,3%	0	0,0%	23	15,3%
50-54	32	21,3%	2	1,3%	34	22,7%
55-59	20	13,3%	1	0,7%	21	14,0%
60-64	13	8,7%	1	0,7%	14	9,3%
65-69	4	2,7%	0	0,0%	4	2,7%
70-74	1	0,7%	1	0,7%	2	1,3%
75 et +	2	1,3%	0	0,0%	2	1,0%
Total	144	96%	6	4%	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

D'après le tableau n 02 et l'analyse de ses résultats montre que la majorité avec 96% des chefs de ménage sont de sexe masculin alors que pour le sexe féminin il n'est que de 4%. Tandis que pour leurs âges ; la majorité des chefs de ménage de sexe masculin ont un âge variant entre 50 à 54 ans au nombre de 32 et d'un pourcentage enivrent de 21%, suivi de près par les chefs de ménage ayant un âge variant entre 45 à 49 ans avec presque 15%

D'un autre côté pour les chefs de ménage de sexe féminin, on a remarqué qu'on a une dominance de la tranche d'âge entre 50 à 54 ans avec un taux de 1,3% .

Graphique 2: Pyramide des âge des chefs de ménage de Hai El Yasmine



Source : Enquête terrain Juin 2021

La répartition de la population en tranches d'âge est très importante dans l'étude démographique d'un quartier, car elle permet de déterminer la tranche de la force de l'emploi qui est un indice économique du quartier, et enfin la tranche des retraités et pensionnés.

1 - 3 situation matrimoniale des chefs de ménage :

L'état matrimonial légal désigne la situation conjugale d'une personne et d'après le tableau ci-dessus, on va procéder à l'étude de la situation matrimoniale des chefs de ménage dont les résultats sont regroupés dans le tableau n°6 . Il indique que 91% des chefs de ménage sont mariés et d'ailleurs les autres situations sont au faible taux de 6% pour les Célibataires, et de 3 % pour les divorcés et il y a moins de 1% de veufs (d'après l'enquête menée auprès des chefs de ménage de sexe féminin).

Tableau 3: la situation matrimoniale des chefs de ménage

Situation matrimoniale	Nombre	%
Célibataire	6	4%
Marié (e)	137	91%
Veuf (ve)	2	1%
Divorcé (e)	5	3%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

1 - 4 Niveau d'instruction des chefs de ménages :

Selon l'enquête terrain agit sur les 150 ménages on a constaté que le niveau scolaire le plus répandu est le niveau supérieur avec un taux de 44%. Du moment que les autres niveaux sont varient entre 1% et 27% (voir le tableau n 04) . Le niveau secondaire a été classé le deuxième avec un taux varient 27% . Ce chiffre-là indique que les chefs de ménage sont civilisés et cultivés au milieu de ce quartier.

On trouve qu'une personne n'ayant aucun niveau.

Il a été remarqué par ailleurs que la majorité des chefs de ménage instruit dans les différents niveaux sont de sexe masculin avec un taux de 96%.

Tableau 4: Niveau scolaire des chefs de ménages

Niveau scolaire	Nombre	%
Aucun	1	1%
Primaire	13	9%
Fondamental	30	20%
Secondaire	40	27%
Supérieur	66	44%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

2 Les caractéristiques socio-professionnelles des chefs de ménages :

Cette rubrique porte sur les caractéristiques socio-professionnelle des chefs de ménage enquêtés . L'âge, qui est une variable fondamentale dans l'analyse des phénomènes économique est l'une des informations les plus difficiles à obtenir de façon précise, selon l'enquête terrain menée sur les 150 chefs de ménage, il a été remarqué que 19 ayant dépassé l'âge de 60 ans, alors que 131 sont en âge d'activité.

a) Chefs de ménage occupés :

Selon le tableau n° 5 et tableau n°6 on a 131 chefs de ménage soit en âge d'activité .On a procédé au classement de ces chefs de ménage selon leurs catégories socioprofessionnelles (voir graphique n° 3 aussi) .

En premier lieu on a 47 personnes soit 36 % sont des commerçants, tandis que les cadres supérieurs représente un taux de 19% occupant généralement des postes dans l'administration, les services public, média & information et l'industrie.

Leur présence est liée à l'implantation des opérations foncières destinées fonctionnaires des établissements tels que : Sonatrach, Sonelgaz, la douane ...etc. Suivis des Employés avec 11% qui sont généralement dans les entreprises et l'éducation et la santé. Ensuite viennent les Professions libérales avec un taux de 8%.

Puis on a les ouvriers et les enseignants avec des taux égaux de 9% pour les ouvriers ils travaillent généralement dans le secteur de l'industrie.

Viennent en dernier les militaires et les chefs d'entreprises avec un pourcentage variant entre 4% et 3% chacun.

Tableau 5: Répartition des chefs de ménage occupés selon les catégories Socioprofessionnelles

CSP	Nombre	%
Commerçants	47	36%
Cadres supérieurs	25	19%
Employés	15	11%
Professions libérales	10	8%
Ouvriers	9	7%
Enseignants	9	7%
Cadres moyens	7	5%
Militaires	5	4%
Chefs d'entreprises	4	3%
Total	131	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

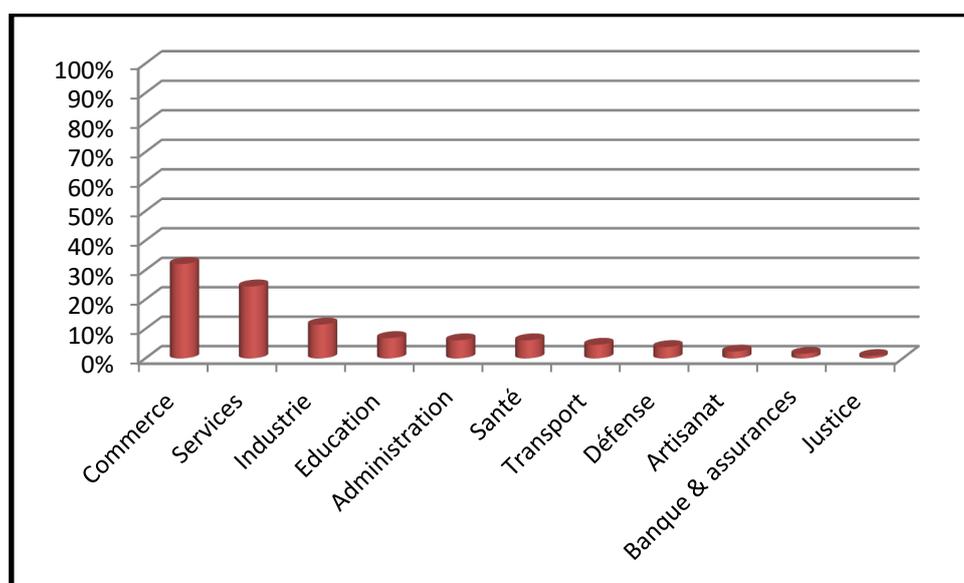
Tableau 6: Répartition des chefs de ménage occupés selon les branches d'activité Economique

Branches d'activité	Nombre	%
Commerce	42	32%
Services	32	24%
Industrie	15	11%
Education	9	7%
Administration	8	6%
Santé	8	6%
Transport	6	5%
Défense	5	4%
Artisanat	3	2%
Banque & assurances	2	2%

Justice	1	1%
Total	131	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 3: Répartition des chefs de ménage occupés selon les branches d'activité



Source : Enquête terrain Juin 2021

b) Chefs de ménages retraités :

On trouve 19 cas de retraité sur nos 150 chefs de ménage enquêtés. Ils sont soit 12.6%.

Le tableau n° 7 montre que la plupart des retraités sont des militaires avec un pourcentage de 47.4% ,suivi par les employés avec 32% ils travaillaient dans l'administration. Après on a les cadres supérieurs et les cadres moyens avec 10.5% chacun.

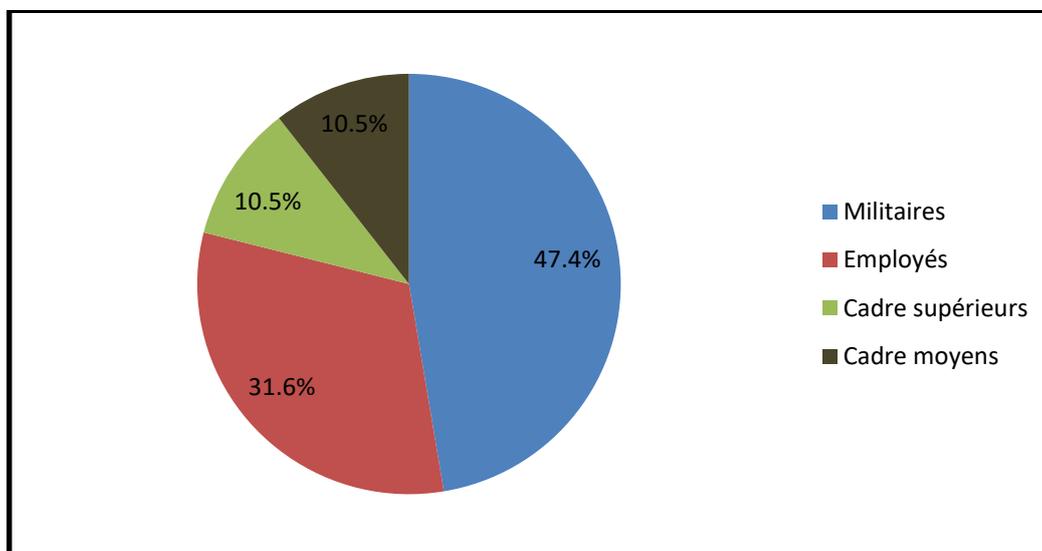
À noter que la plupart de ces retraités ont acquis des lots de terrains , grâce à des dispositifs immobiliers implantés autre fois car ils étaient actifs.

Tableau 7: Répartition des chefs de ménage retraités selon les catégories Socioprofessionnelles

CSP	Nombre	%
Militaires	9	47,4%
Employés	6	31,6%
Cadres supérieurs	2	10,5%
Cadres moyens	2	10,5%
Total	19	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 4: Répartition des chefs de ménage retraités selon les catégories Socioprofessionnelles



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Chapitre02: l'origine géographique de la population dans la zone d'étude

La recherche sur l'origine géographique du chef de ménage s'appuie sur les lieux de naissances et où ils ont vécu avant, car l'étude de ces deux points nous permet d'avoir une idée sur l'installation de ces ménages (par exemple un chef de ménage, où il habitait représente sa résidence précédente, et la seconde, son lieu de naissance est différent Celui de son ancienne résidence) ici on va parler en premier lieu de sa ville natale et en second lieu de son lieu de résidence antérieure.

1 L'origine géographique de la population selon les lieux de naissance :

1 - 1 Par les wilayas :

D'après l'analyse du tableau n 08, on constate que la majorité des chefs de ménage sont nées à Oran avec 55.3%, en suite les wilayas de Relizane et Mascara sont classées en deuxième et troisième position par 12.7% et 8.0%respectivement.

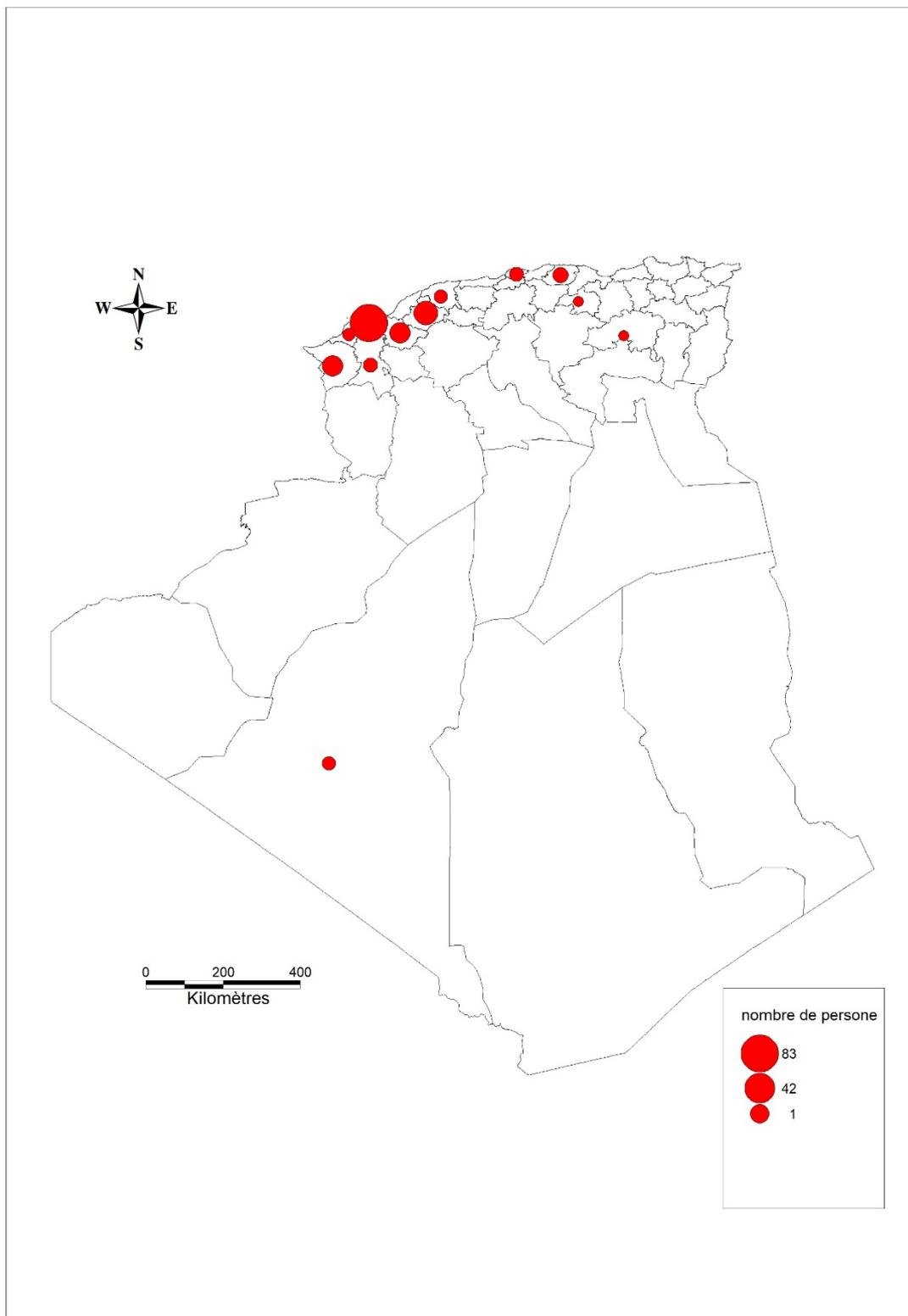
Globalement les chefs de ménage sont nées dans les wilayas de l'Ouest au nombre de 52 personnes. Viennent ensuite ce qui sont nées dans les wilayas l'Est généralement des commerçants ou bien ils travaillent dans la restauration. Tandis que 2.7% sont nées à Alger.

Tableau 8: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les wilayas

Wilaya	Nombre	%
Oran	83	55,3%
Relizane	19	12,7%
Mascara	12	8,0%
Tlemcen	11	7,3%
Tizi Ouzou	5	3,3%
Sidi bel Abbes	5	3,3%
Alger	4	2,7%
Chlef	3	2,0%
Adrar	3	2,0%
Ain Temouchent	2	1,3%
Batna	1	0,7%
Bourdjbouaariridj	1	0,7%
Constantine	1	0,7%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Carte 9: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les wilayas.



Source : Enquête terrain Juin 2021

1 - 2 L'origine géographique de la population selon les communes d'Oran :

Le tableau n°9 représente un total de 83 personnes natifs de la wilaya d'Oran . L'analyse du tableau nous a permis de constaté que 70% des chefs de ménage sont nés dans la commune d'Oran , ensuite on trouve que la commune Bir el Djir a été classée en seconde place avec 12% . En outre on a Arzew et Ain el turck oscillant entre 6% et 5% et les autres communes (Sidi el Bachir , Hassi Bounif, Es Sénia et Gdyel) variant entre 1% et 2% .

Tableau 9: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les communes d'Oran

Communes	Nombre	%
Oran	58	70%
Bir el Djir	10	12%
Arzew	5	6%
Ain el turck	4	5%
Sidi el Bachir	2	2%
Hassi Bounif	2	2%
EsSénia	1	1%
Gdyel	1	1%
Total	83	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

1 - 3 L'origine géographique de la population selon les quartiers d'Oran :

Tel qu'on l'a mentionné dans le tableau n 10 , pour les 83 chefs de ménage nées dans la commune d'Oran sont natifs de plusieurs quartiers .

On a constaté que Hai El Yasmine a accueilli plusieurs ménages avec 10.8% dont le lieu de naissance est le quartier d' Eckmühl viennent ensuite ceux qui sont nées à Gambetta et Saint Eugène avec 9.6% chacun.

Ce qui est intéressant de savoir , c'est que juste 7.2% des chefs de ménage sont nées au centre-ville , cela montre que la plupart des chefs de ménage sont nées et grandi dans des quartiers populaires.

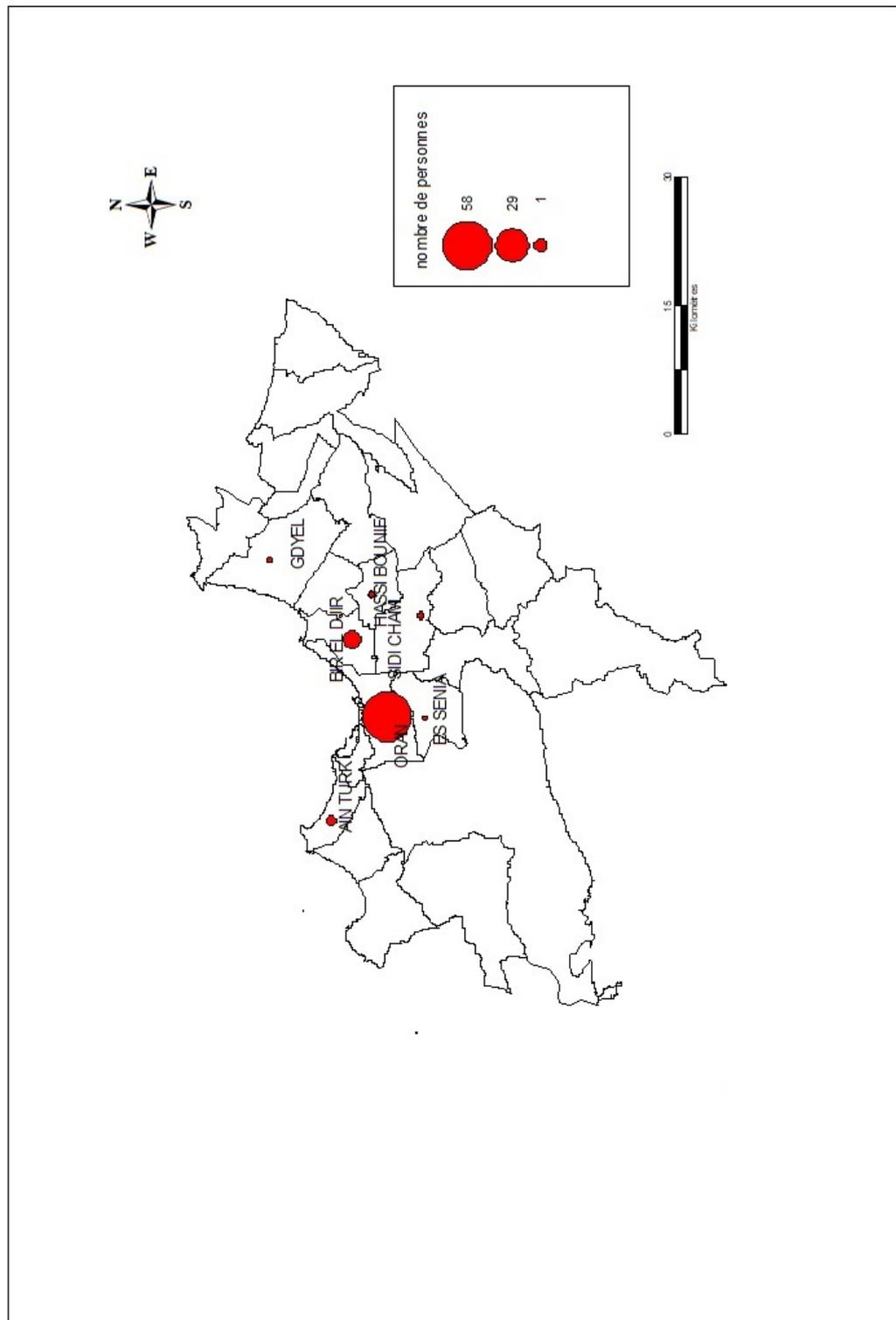
Tableau 10: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les quartiers d'Oran

Lieu de naissance	Nombre	%
Eckmühl	9	10,8%
Gambetta	8	9,6%
St Eugène	8	9,6%
El Hami	7	8,4%
Centre ville	8	9,6%
Trigo	6	7,2%
Maraval	5	6,0%
Seddikia	4	4,8%
Miramar	4	4,8%
Medioni	4	4,8%
Choupot	3	3,6%
Petit lac	3	3,6%
Les Planteurs	3	3,6%
Plateaux St Michel	3	3,6%
MdinaJdida	2	2,4%
Les castors	2	2,4%
Delmonte	2	2,4%
Sidi houari	1	1,2%
Derb	1	1,0%
Total	83	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Carte 10: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les communes d'Oran.

Source : Enquête terrain Juin 2021



Source : Enquête terrain Juin 2021

2 L'origine géographique de la population selon les lieux de résidence antérieure :

L'étude des anciennes résidences des chefs de ménage a pour objectif d'étudier les flux vers Hai El Yasmine.

2 - 1 l'ancienne résidence par Wilaya :

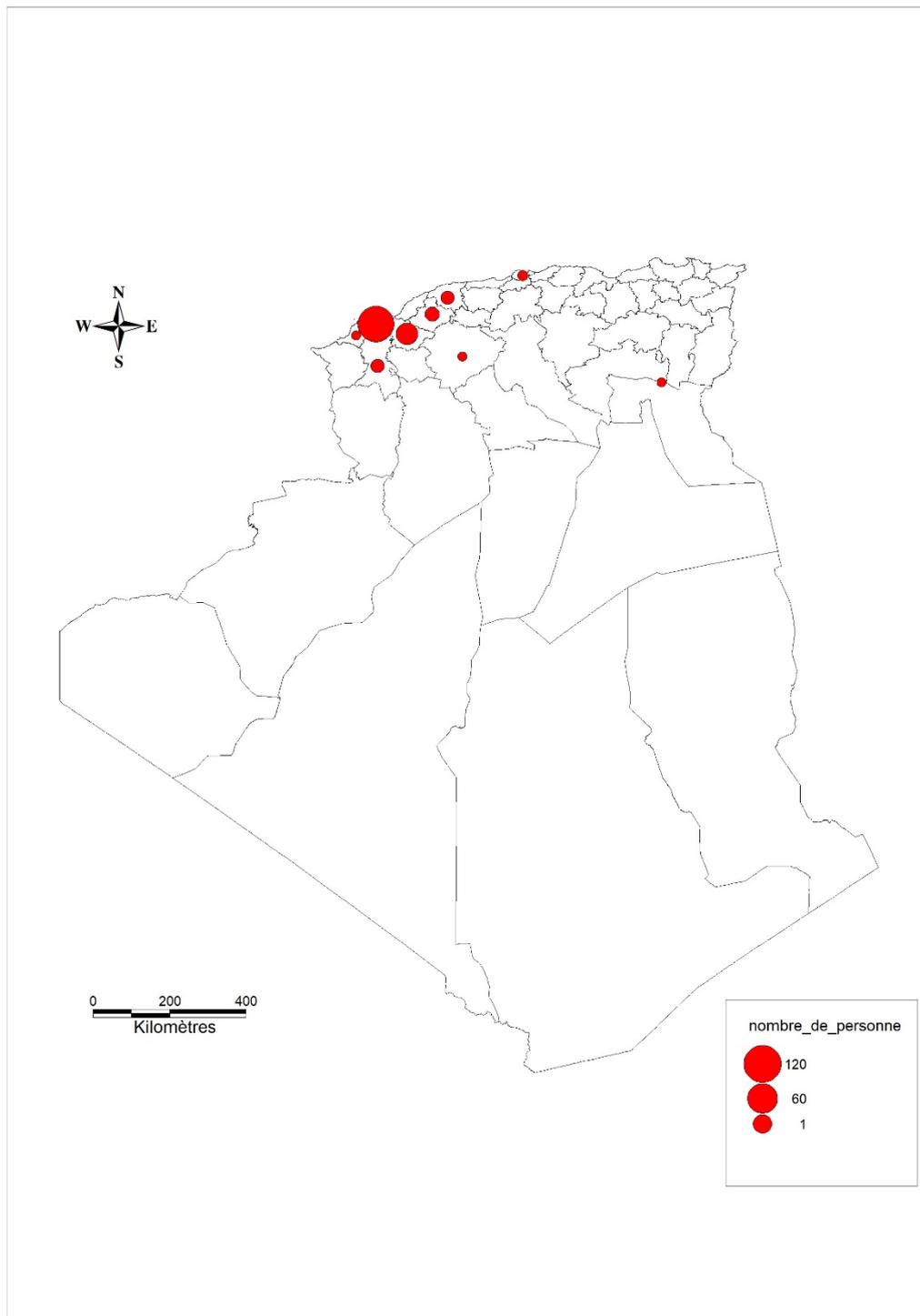
Après avoir réalisé le tableau n°11 et la carte n°11, il a été constaté que la plupart des chefs de ménage enquêtés au nombre de 111 vient de la province d'Oran soit 74%, et puis 26% en Province des wilayas de l'Ouest, Mascara en seconde position avec 14% des chefs de ménage enquêtés, tandis que certaines wilayas connaissent un faible taux tels que Ain Temouchent, Tiaret et Biskra représentant chacun 0,7 %.

Tableau 11:Lieux de résidence antérieure des chefs de ménage

Wilaya	Nombre	%
Oran	111	74,0%
Mascara	21	14,0%
Relizane	5	3,3%
Chlef	4	2,7%
Sidi bel abbés	4	2,7%
Alger	2	1,3%
Ain Temouchent	1	0,7%
Tiaret	1	0,7%
Biskra	1	0,7%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Carte 11: L'ancienne résidence des chefs de ménage par les wilaya .



Source : Enquête terrain Juin 2021

2 - 2 L'ancienne résidence selon les communes :

Selon le tableau n°12 les chefs de ménage proviennent de la commune d'Oran avec 62.2% , suivie de Bir El Djir avec 15.3% comme on la cité auparavant originaire de cette commune. Après on a Arzew et Bethioua avec 9% et 5.4% respectivement.

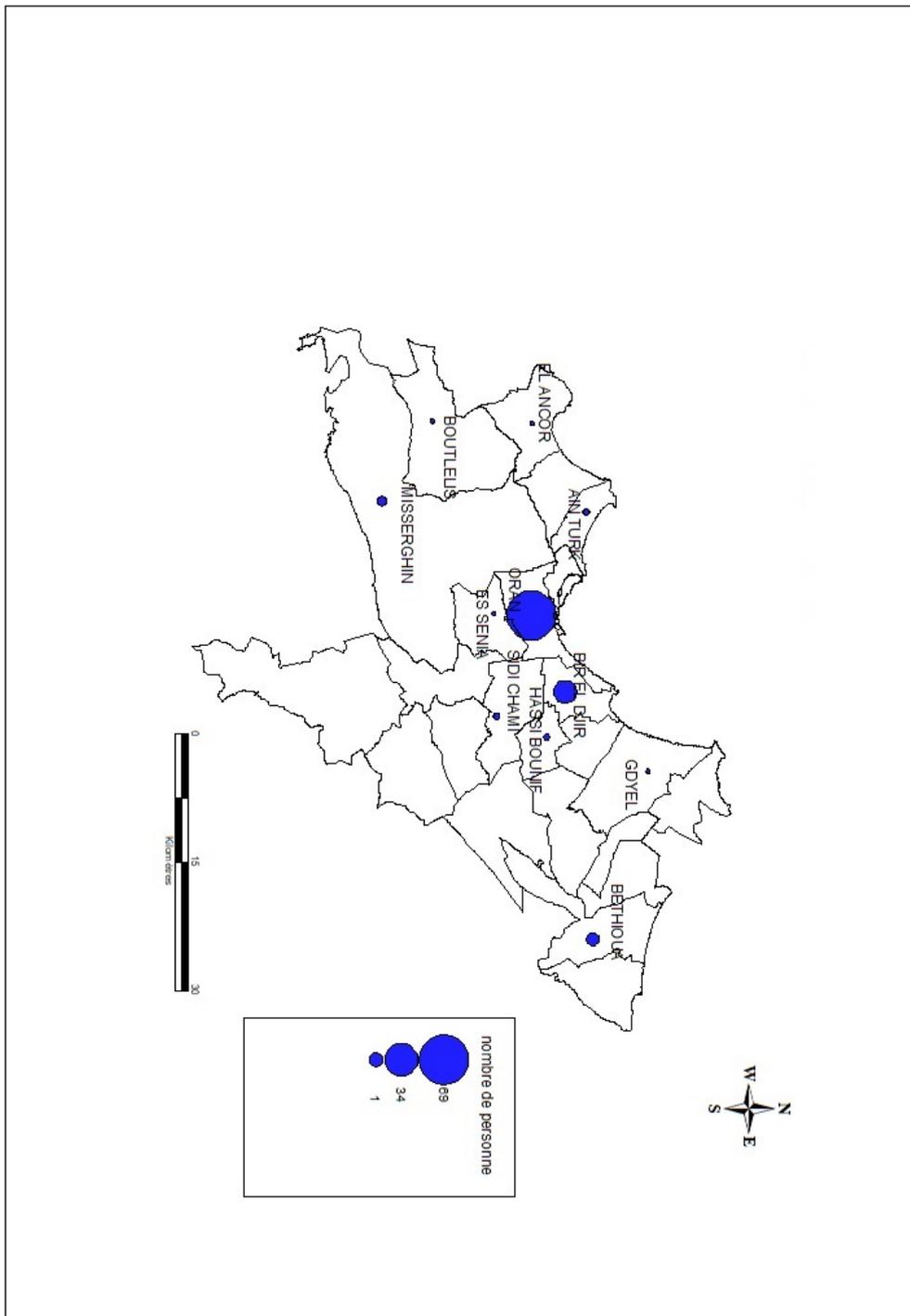
Finalemment des faibles taux ont été enregistrés pour les communes suivantes: Ain el Turck ,Es Sénia, El Ançor et Boutlilis avec 0.9% chacune. (Voir le tableau n°12 et la carte n°12)

Tableau 12 : L'ancienne résidence des chefs de ménage selon les communes.

Les Communes	Nombre	%
Oran	69	62,2%
Bir el Djir	17	15,3%
Arzew	10	9,0%
Bethioua	6	5,4%
Mesreghin	4	3,6%
Ain el Turk	2	1,8%
Es Sénia	1	0,9%
El Ançor	1	0,9%
Boutlilis	1	0,9%
Total	111	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Carte 12: L'ancienne résidence de chefs de ménage selon les communes.



Source : Enquête terrain Juin 2021.

2 - 3 L'ancienne résidence selon les quartiers d'Oran :

Comme mentionné dans le tableau ci-dessus, 69 des chefs de ménage proviennent de la commune d'Oran. Ces derniers sont répartis par quartier comme suit (voir tableau n°13).

Il a été constaté que Hai El Yasmine hébergeait plusieurs familles, dont 17.4% sont venus d'Eckmühl, suivi des Planteurs et Sidi Houari avec un fort taux avec 13% et 10.1% ,pour les quartiers suivants Centre-ville, Protin , Gambetta et El Hamri leur taux varie entre 8.7% et 5.8%. Tandis que pour le reste venu d'autres quartiers leur taux variant entre 4.3% et 1.4% (voir la carte n)

Tableau 13: L'ancienne résidence selon les quartiers d'Oran

Quartiers	Nombre	%
Eckmühl	12	17,4%
Les Planteurs	9	13,0%
Sidi houari	7	10,1%
Centre ville	6	8,7%
Protin	5	7,2%
Gambitta	4	5,8%
El Hamri	4	5,8%
Tirigo	3	4,3%
Miramar	3	4,3%
Les castors	3	4,3%
Maraval	2	2,9%
Derb	2	2,9%
Cité petit	2	2,9%
St Eugene	1	1,4%
Seddikia	1	1,4%
Mediouni	1	1,4%
Petit lac	1	1,4%
MdinaJdida	1	1,4%
St Hubert	1	1,4%
Dar el Baïda	1	1,4%
Carteaux	1	1,4%
Total	69	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Chapitre03 : Période d'installation des ménages:

Comme mentionné précédemment, Ce mouvement de transfert des chefs des ménages est dû à cause par la modification de structure spatiale de la ville d'Oran avec les implantations immobilières majoritairement en mode vertical.

Par conséquent , ce chapitre traitera des différentes périodes d'installation des chefs de ménage et on abordera les principales raisons de ce mouvement résidentiel.

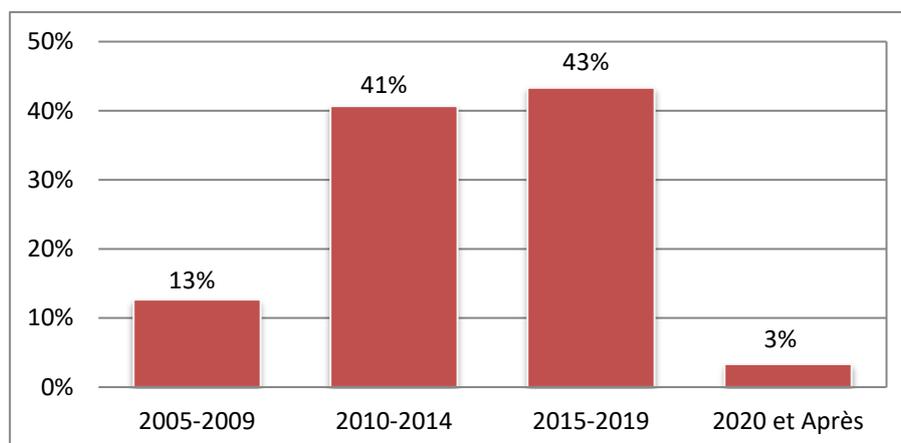
L'analyse du tableau n°14 et du graphique n°6 résumant les périodes d'installation des chefs de ménage, montre que la majorité se sont installés entre 2010 et 2019 (2010-2014 avec 41% et 2015-2019 avec 43%) . Sachant que peu de familles se sont installées dans les premières années après la distribution des logements sociaux à cause de revente ou bien relouer leur logements. Tandis que les deux derrières années 2020 et 2021 ce ne sont que 5 ménages ayant déménagé avec un pourcentage de 3%.

Tableau 14: Répartition des ménages selon les périodes d'installation

Périodes d'installation	Nombre	%
2005-2009	19	13%
2010-2014	61	41%
2015-2019	65	43%
2020 et Après	5	3%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 5: Répartition des ménages selon les périodes d'installation



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Les principales périodes d'installation des chefs de ménage :

Après la création de nouvelles formes urbaines par les plans d'urbanisme qui ont suivi 1998, destinées chacune à des catégories "sociales" distinctes, des franges de salariés, ou par contre, des catégories beaucoup plus solvables.

La période après les années 2000 est marquée par l'extension au-delà du 3^e Bd périphérique, principalement dans la zone Est jusqu'à la limite du quatrième boulevard. Cette extension se fait à la faveur de la maison individuelle, de la promotion immobilière et particulièrement, celle des grands ensembles de logement sociaux, que l'on ne dénomme plus - cites mais Hai El Yasmine s'agit de programmes de grande envergure ¹¹

1 - 1 Période 2005-2009 :

Au début des années 2000, l'Etat avait mis en œuvre une nouvelle formule d'accès au logement, à savoir le logement socio-participatif (LSP). Le programme relatif à cette formule qui avait été lancé à travers l'ensemble du territoire national avait séduit des milliers de citoyens particulièrement ceux des grandes villes comme Oran, Cela est notamment le cas des chefs de ménage qui ont bénéficié dans le cadre de cette formule à Hai Al Yasmine dans la commune de BirEl Djir.¹²

A partir de la lecture du tableau ci-dessus on a seulement 13% des chefs de ménage vivent encore dans ce quartier à cause de revente ou relouer ou bien échangés les logements (d'ailleurs c'est illégal) vu que le remboursement de l'état n'est pas terminé.

1 - 2 Période 2010-2014 :

Durant cette période Durant cette période, Hai El Yasmine a connu à nouveau des mouvements populaires . Cette extension populaire a impliqué la création de pôle de centralité à caractère attractif de la zone Est. Avec un taux de 41% grâce à des programmes de recasement des habitants de ce quartier venaient du quartier d'Oran et les wilayas d'Ouest (le tableau n°14)

1 - 3 Période 2015-2019 :

Lors de cette période on a enregistré 43% comme le taux le plus élevé dans toutes les périodes depuis la création de ce quartier , alors notre zone d'étude continue à grandir de part et d'autre en matière de parc de logement et des habitats.

1 - 4 Période 2020-2021 :

Attendu que cette période est très courte on a accueilli seulement 5 ménages avec un taux de 3% .

Chapitre 04: motifs de mobilité:

¹¹ la direction de l'urbanisme, le rapport final 2020, Oran

¹² RAMDANI Lotfi, <https://www.lkeria.com/actualites/logement/lsp-oran-algerie-dz/ramdanilotfi>. 3 Juin 2013.

Dans la plupart des cas, le but du déménagement est d'améliorer les conditions de vie d'une personne. Afin de développer cette idée, une question importante se pose : Quel sont les éléments qui ont déclenché cette mobilité ?

1 - 1 Statut juridique des logements occupés par les chefs de ménage :

En effet , et d'après le tableau n°15 et le graphique n°7 , il a été enregistré que 83 des chefs de ménage sont locataires de l'état de leurs habitations avec un taux estimé de 55.3%, et 32.7% sont propriétaire de leurs habitations , ensuite on trouve 8.7% de locateur par particulier .Tandis que le tableau montre que 2.7% des chefs de ménage sont logés gratuitement soit de la part de leur familles ou bien des amis et il ya seulement 1 famille qui hérité le logement avec un taux 0.7%.

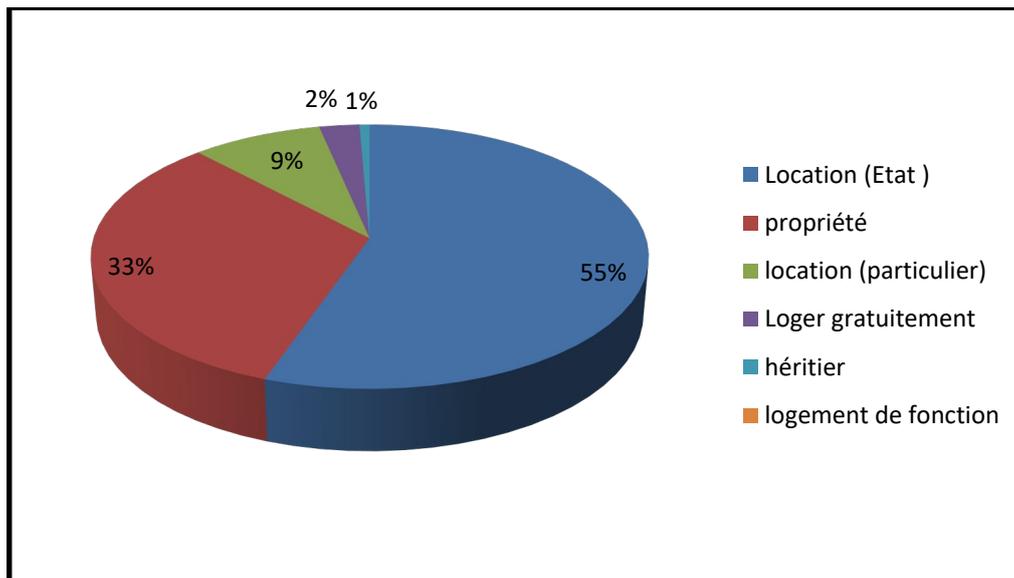
On a relevé aussi des logements de fonction de type cité de gendarmerie et une cité des militaires et ils nous ont interdit d'accéder et de faire des questionnaires au sein de ces dernières qui était une difficulté à confronter.

Tableau 15: Statut juridique des logements

Statut juridique	Nombre	%
Location (Etat)	83	55,3%
Propriété	49	32,7%
Location (particulier)	13	8,7%
Loger gratuitement	4	2,7%
Héritier	1	0,7%
Logement de fonction	0	0,0%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 6: Statut juridique des logements



Source : Enquête terrain Juin 2021

1 - 2 Modalités d'accès au logement (dispositifs de logements) :

La façon d'entrer dans le logement varie d'une famille à une autre, nous avons donc résumé des différentes façons d'acquisition des logements par les ménages interrogés (voir tableau n°16)

D'après l'analyse du Tableau n°16 on en déduit que la majorité des chefs de ménage ont acquis leur logement par le biais d'état (social) avec 53.3% , puis on a le programme de LPP avec 32.7% vivant dans les résidences fermées. Viennent ensuite les chefs des ménage acquérant leurs logements par la formule de AADL et LPA au taux de 6.7% et 4.7% respectivement.

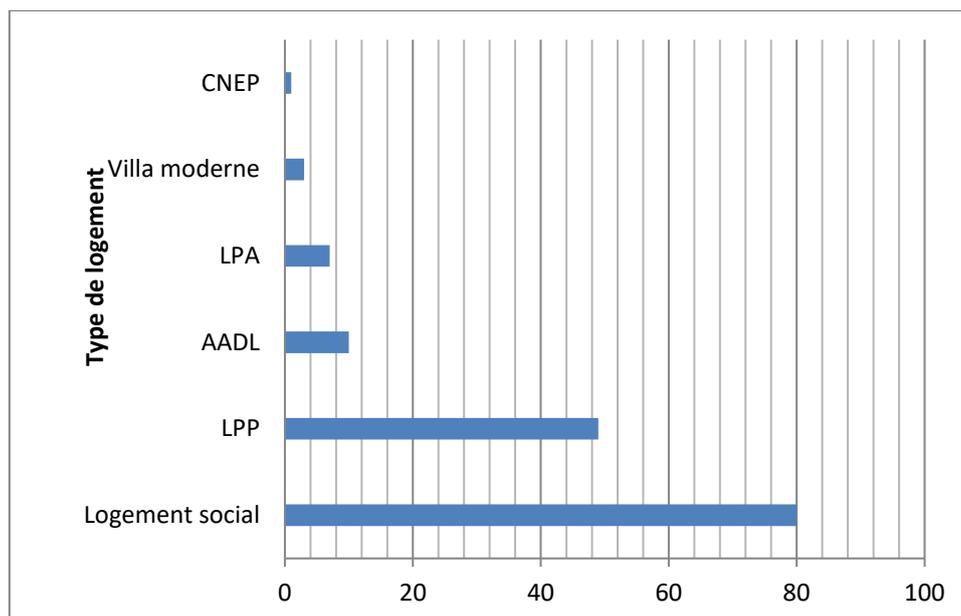
Pour ceux qui vivent en villa moderne * , un faible taux a été enregistré de 2% et moins de 1% par les logements CNEP.

Tableau 16: Modalités d'accès au logement

Modalités d'accès au logement	Nombre	%
Logement social	80	53,3%
LPP	49	32,7%
AADL	10	6,7%
LPA	7	4,7%
Villa moderne	3	2,0%
CNEP	1	0,7%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 7: Modalités d'accès au logement



Source : Enquête terrain Juin 2021

* Remarque : Les villas modernes sont presque vides vu leur prix d'acquisition trop chère ou bien ils ont besoin des finitions.

2 Motifs de la mobilité résidentielle

A partir de l'analyse de tableau n°17 , il a été remarqué que les motifs les plus cités sont : Logement exigü avec un taux estimé de 35.3%, ensuite en seconde position avec 17.3% on a logement vétuste pour les habitants venu des anciens quartiers populaires comme Sidi El Houari et Eckmühl ...etc.

En troisième classement avec 16.7% on a le mariage qui est un de plusieurs raisons de l'exigüité du logement et puis la taille de ménage avec 11.3% est aussi un facteur principal pour déménager.

Viennent après avec des pourcentages entre 7.3% et 6% dont les motifs sont : besoin d'espace retournent à une augmentation dans les nombre des membres de la famille et Opération de recasement

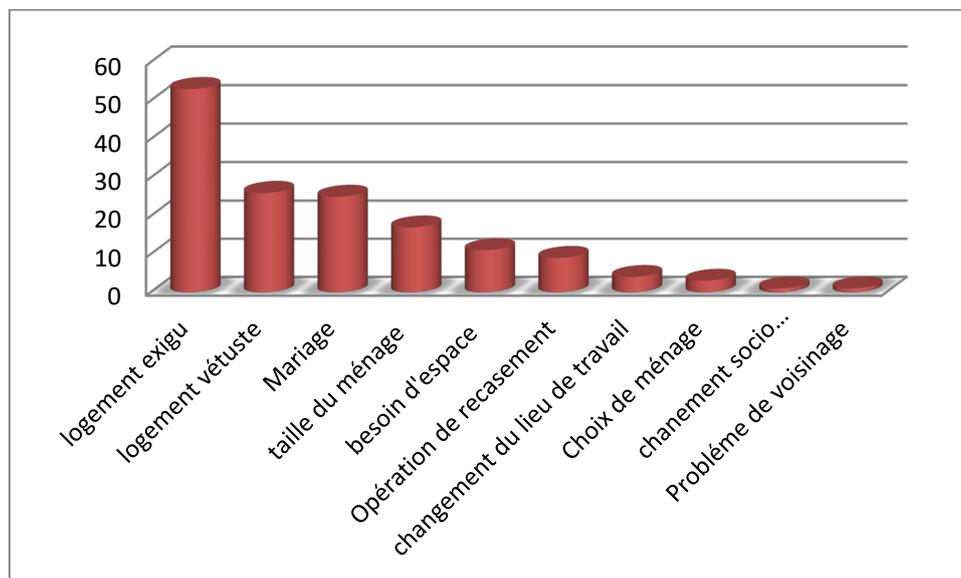
A la fin on a retrouvé des cas minoritaires avec des taux variant entre 0.7% et 2.7% tels que : Changement du lieu de travail ,choix de ménage, changement socio professionnel ,problèmes de voisinage.

Tableau 17: Motifs de mobilité résidentielle

Motifs de mobilité	Nombre	%
Logement exigü	53	35,3%
Logement vétuste	26	17,3%
Mariage	25	16,7%
Taille du ménage	17	11,3%
Besoin d'espace	11	7,3%
Opération de recasement	9	6,0%
Changement du lieu de travail	4	2,7%
Choix de ménage	3	2,0%
Changement socio professionnel	1	0,7%
Problèmes de voisinage	1	0,7%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 8: Motifs de mobilité résidentielle



Source : Enquête terrain Juin 2021

3 Moyen de déplacements utilisé par les chefs de ménage:

L'analyse du tableau n°18 montre que la majorité des chefs de ménage possède des voitures personnel et les utilisent dans leur vie quotidienne pour se déplacer, autrement dit 82 personnes enquêtées ont des véhicules avec un taux égale à 54.7% en deuxième lieu on a le bus avec 26% , ensuite c'est les chefs de ménage qui marchent à pied pour leurs nécessités quotidiennes avec un taux de 9.3% .

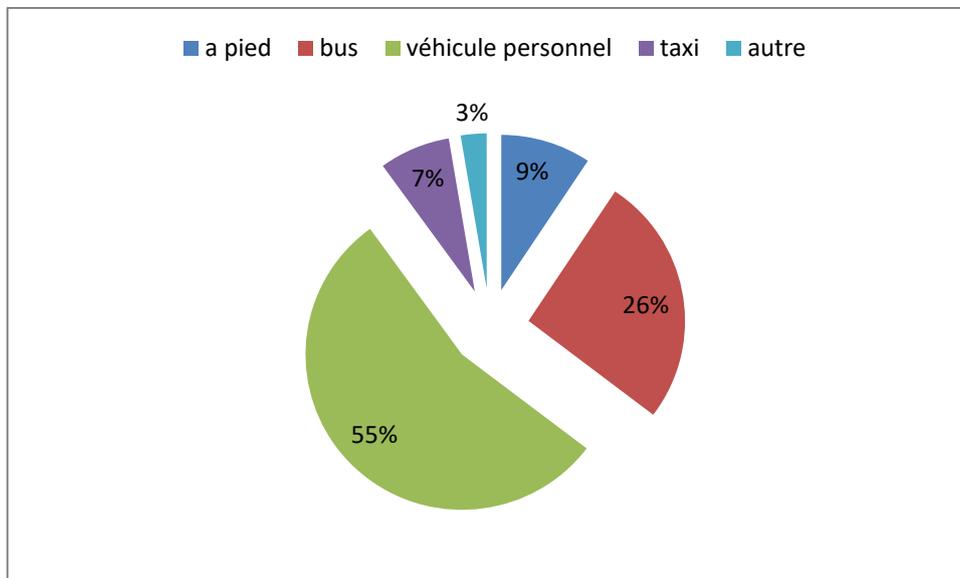
A la fin on a le taxi avec 7.3% et 2.7% pour les autre choix comme deux roues où bien partagés véhicule avec des amis.

Tableau 18: Moyen de déplacements utilisé par les chefs de ménage :

Moyen de transport	Véhicule personnel	Bus	A pied	Taxi	Autre	Total
Nombre	82	39	14	11	4	150
%	54,7%	26,0%	9,3%	7,3%	2,7%	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Graphique 9: Moyen de déplacements utilisé par les chefs de ménage



Source : Enquête terrain Juin 2021

Conclusion

On en conclut dans cette partie que Hai El Yasmine a accueillie une population généralement venue de la wilaya d'Oran en particulier de la commune d'Oran et majoritairement des quartiers populaires tels qu'Eckmühl et Gambetta.

Ces habitants vivaient à Oran, mais ne sont pas nécessairement natifs de cette grande ville vu que leurs lieux de résidence précédente antérieure n'était pas toujours leurs lieux de naissance, donc on a retrouvé que la population est généralement des habitants d'autres wilayas de l'Ouest, et les habitants la commune d'Oran se situe généralement dans les quartiers populaires notamment Eckmühl , Les Planteurs et Sidi Houari.

Dans les années 2000 , Hai El Yasmine était née sur un site vierge de ce fait les premières années d'installations commencèrent en 2005 mais la période la plus représentative de cette mobilité se situe entre 2010 et 2019 avec un taux de 84% .En général Le premier motif déclenchant cette mobilité est le déclenchement des nouvelles politiques d'habitat « le collectif ». Ce fort mouvement populaire est dû à la forte implantation de programme d'habitat et surtout LSP et LPP dans ces dernières années .

Globalement la mobilité résidentielle est la réponse aux motivations des ménages et à leurs désirs de modifier et d'améliorer leurs conditions d'habitat...

"elle s'inscrit dans un contexte territorial : le rejet d'un cadre de vie, l'aspiration à un **mieux-vivre, mieux habité**"¹³

¹³ Despond D., "Stratégies résidentielles et logiques ségréatives. Application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise", éd. Connaissances et Savoirs, 2005, p. 44.

TROISIEME PARTIE : CENTRALITE DE HAI EL YASMINE

Chapitre 1 : Les activités commerciales à Hai El Yasmine.

Chapitre 2 : Etude caractéristique des commerçants investisseurs à Hai El Yasmine.

Chapitre 3 : Etude caractéristique des clients.

Chapitre 4 : Mutations des localisations et l'émergence des centralités commerciales.

Introduction :

La centralité s'applique aux noyaux d'affaires et d'intervention économique majeure qualifiés de centres, exerçant leur influence sur un environnement plus ou moins étendu, désignés par le terme de périphérie. La centralité est avant tout un attribut d'un lieu permettant de mesurer son pouvoir attractif sur les usagers.

La centralité d'un espace est le résultat des caractéristiques de son contenu autrement dit présence d'espaces spécialisés, diversifiés, degré de concentration commerciale, la fréquentation et le degré d'attraction, sachant aussi que plus un espace est ancien plus son poids démographique est conséquent plus son appareil commercial est développé, diversifié et même spécialisé.

Malgré l'universalité de certains de ses caractères, le commerce prend dans l'activité des différents pays du monde une importance variable et revêt dans le paysage des formes variées. Cette diversité a été bien étudiée par J. Beaujeu Garnier et A. Delobez¹⁴ à la fois sous l'angle des facteurs de diversification et de la typologie des organisations commerciales dans le monde.

Dans cette partie on va tenter de mettre le lien entre les dynamiques résidentielles et la naissance des centralités commerciales.

¹⁴J. Beaujeu Garnier et A. Delobez (1977, op. cité., p. 25-138)

Chapitre 01:Les activités commerciales à Hai EL YASMINE:

Le commerce reflète d'abord le système de société où il s'inscrit, notamment les hiérarchies subordonnant des individus, des groupes, des structures à d'autres, de même que l'importance et les modalités de l'intervention des pouvoirs politiques dans l'organisation du système socio-économique et l'aménagement du territoire.

Le commerce est l'activité qui a pour objet la vente de produits ou de services. Sa fonction principale est donc l'échange. Existant depuis la plus haute antiquité et se retrouvant sous toutes les latitudes, le secteur n'en est pas moins diversifié car en lien direct avec les sociétés dans lesquelles il est implanté.

Le levé de terrain montre que le site se caractérise par une forte implantation d'activités Commerciales qui estimée à 644 établissements (Commerce, Services, activités Commerciales productives).

Ces établissements sont en général de type Commerces de détails représentant un taux de 77% et un taux de 23% pour les services.

Graphique10: Répartition des activités à HAI EL YASMINE .



Source : Enquête terrain Juin 2021.

1 Le commerce :

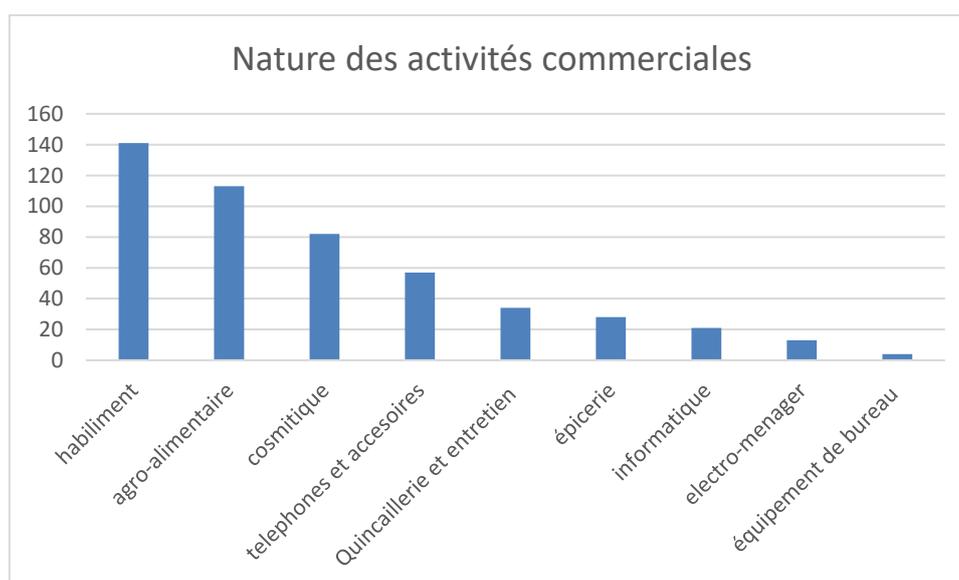
On distingue le commerce de détail qui achète des marchandises pour les revendre en petites quantités au consommateur ou à l'utilisateur final et le commerce de gros qui vend des quantités importantes à des revendeurs, des utilisateurs ou des collectivités. En soi, ces deux groupes ont des problématiques de localisation différentes puisque le partenaire qui se déplace n'est pas le même: le client dans le premier cas, le fournisseur dans le deuxième.

Le quartier dispose d'un appareil commercial important et diversifié (figure18), L'analyse du tableau n°19 nous montre que la nature commerciale dans le quartier est dominée par le commerce d'habillement avec 29%, suivi par le commerce de fréquentation courante (commerces alimentaires et Entretien de la personne) avec un pourcentage de 23% pour commerce agroalimentaire, et 17% pour l'entretien de la personne. Ainsi que, le commerce de téléphone et accessoire représente 12%. Ils sont concentrés au nord du quartier, sur l'axe de boulevard DjebarAbdekader(Photo n°16).

Tableau 19: Nature des activités commerciales

Nature des activités	Nombre	%
Habillement	141	29%
Agro-alimentaire	113	23%
Entretien de la personne	82	17%
Téléphones et accessoires	57	12%
Quincaillerie et entretien de maison	34	7%
Epicerie	28	6%
Informatique	21	4%
Electroménager	13	3%
Equipement de bureau	4	1%
Total	493	100%

Graphique 11: Nature des activités commerciales



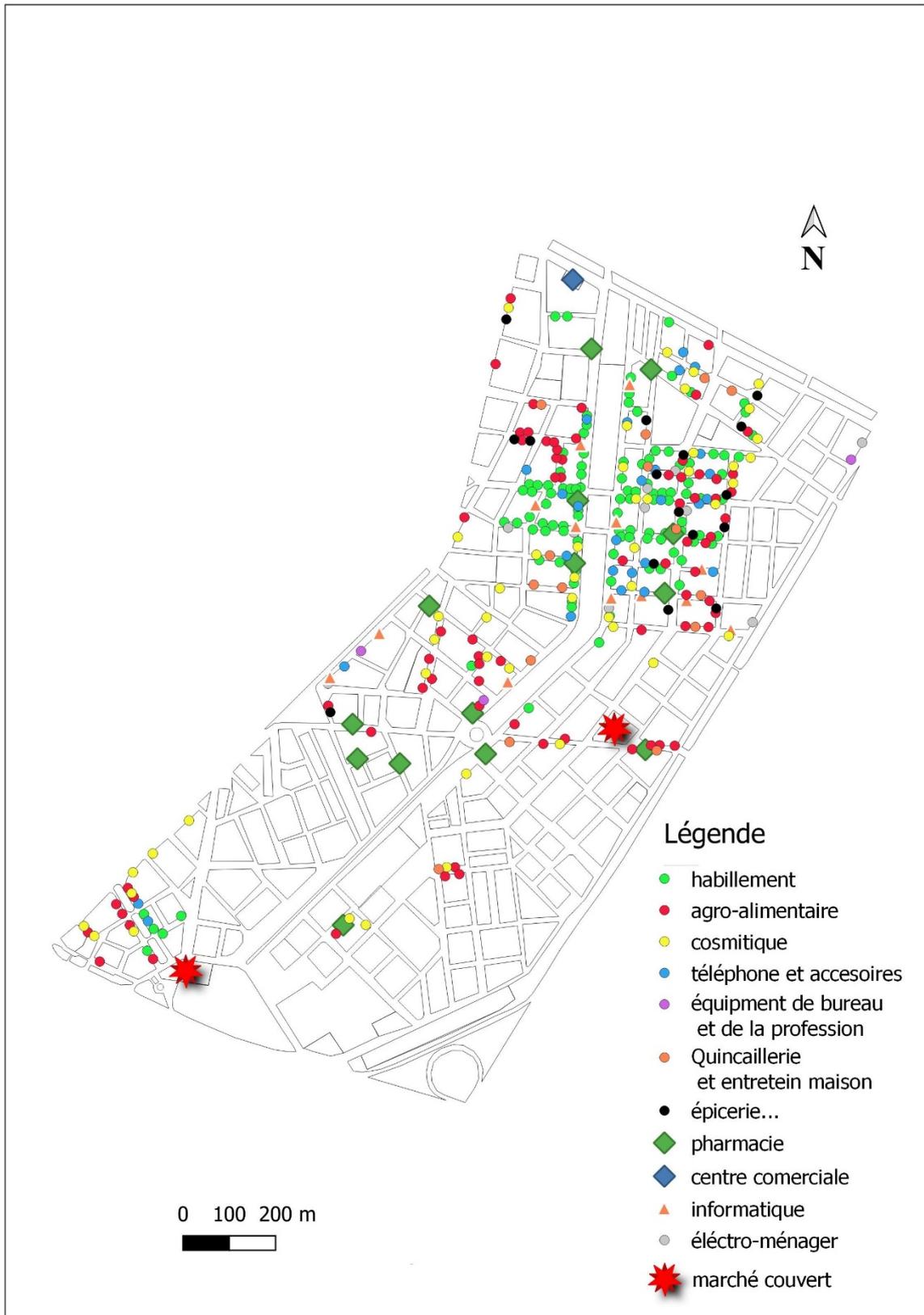
Source : Enquête terrain Juin 2021.

PHOTO 16:Centre commercial Sidi Yahia (Boulevard des Lions) .



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Carte 13: Répartition des activités commerciales à Hai El Yasmine



source : Enquête terrain Juin 2021.

PHOTO 17:Marché couvert,



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

2 Les service :

Un service est une activité ou une prestation soumise à un échange essentiellement intangible et qui ne donne lieu à aucun transfert de propriété.¹⁵

L'enquête terrain menée, nous a permis de dénombrer 151 services répartis sur toute la zone. (graphique n°13). Suite à l'élaboration du tableau n°20, il a été remarqué une forte implantation de restaurant et des cafétérias qui constituent plus de 58% de l'ensemble de service.

Ensuite viennent les cabinets médicales et les cabinets d'avocat et bureaux d'études avec un taux de 12%, les salons de coiffeur avec un taux de 9% et pour le reste des services tels que : assurance, banque, hôtel, salle body building leur taux varie entre 1% et 3%.

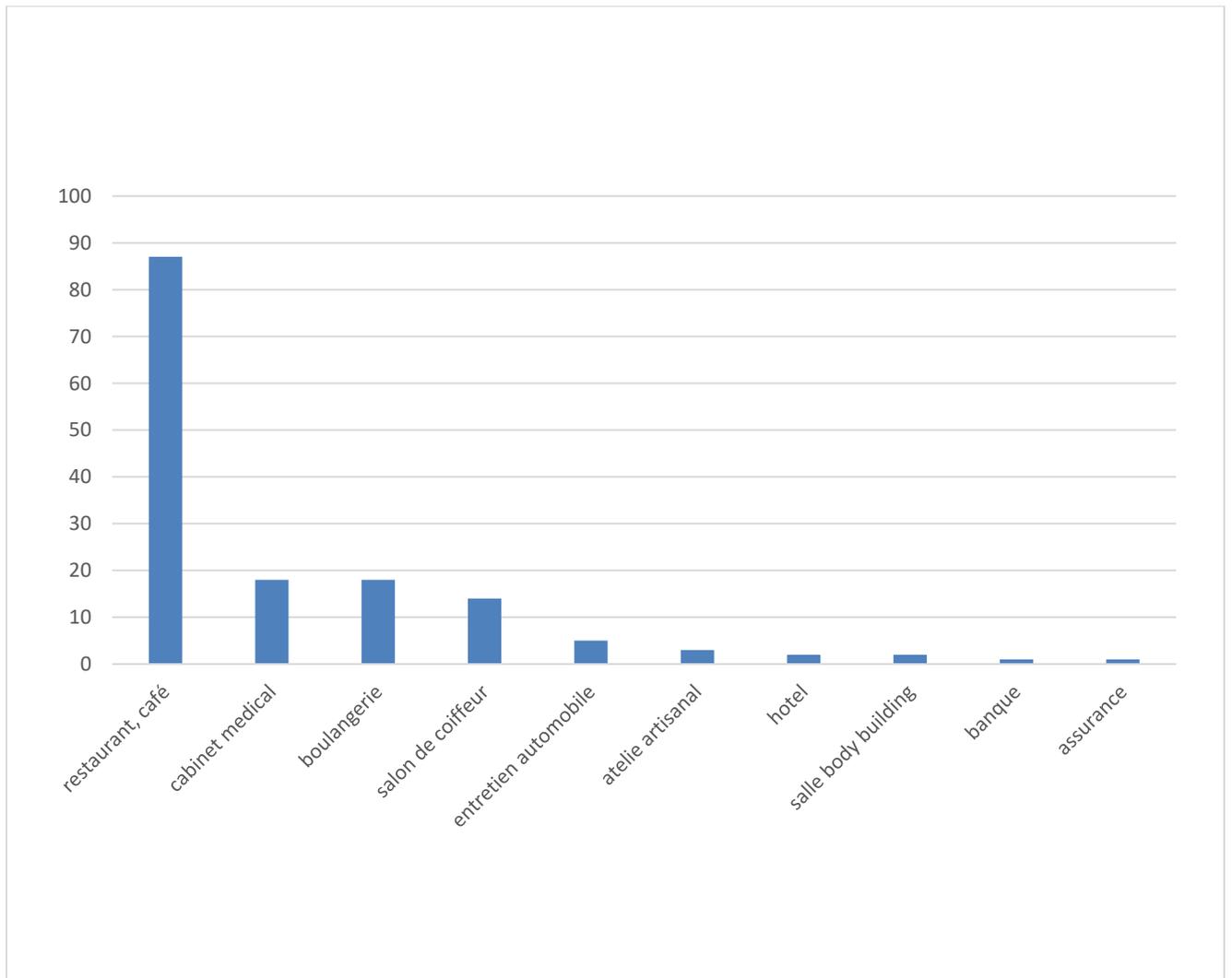
¹⁵Philippe Kotler et Bernard Dubois , 1984 « marketing management », Edition Publié Union, 8ème édition, Page 443.

Tableau 20: Nature des services

Nature des services	Nombre	%
Restaurant, cafétéria	87	58%
Cabinet médicale	18	12%
Cabinet d'avocat et bureau d'études	18	12%
Salon de coiffeur	14	9%
Entretien automobile	5	3%
Atelier d'artisanat	3	2%
Hôtel	2	1%
Salle body building	2	1%
Banque	1	1%
Assurance	1	1%
Total	151	100%

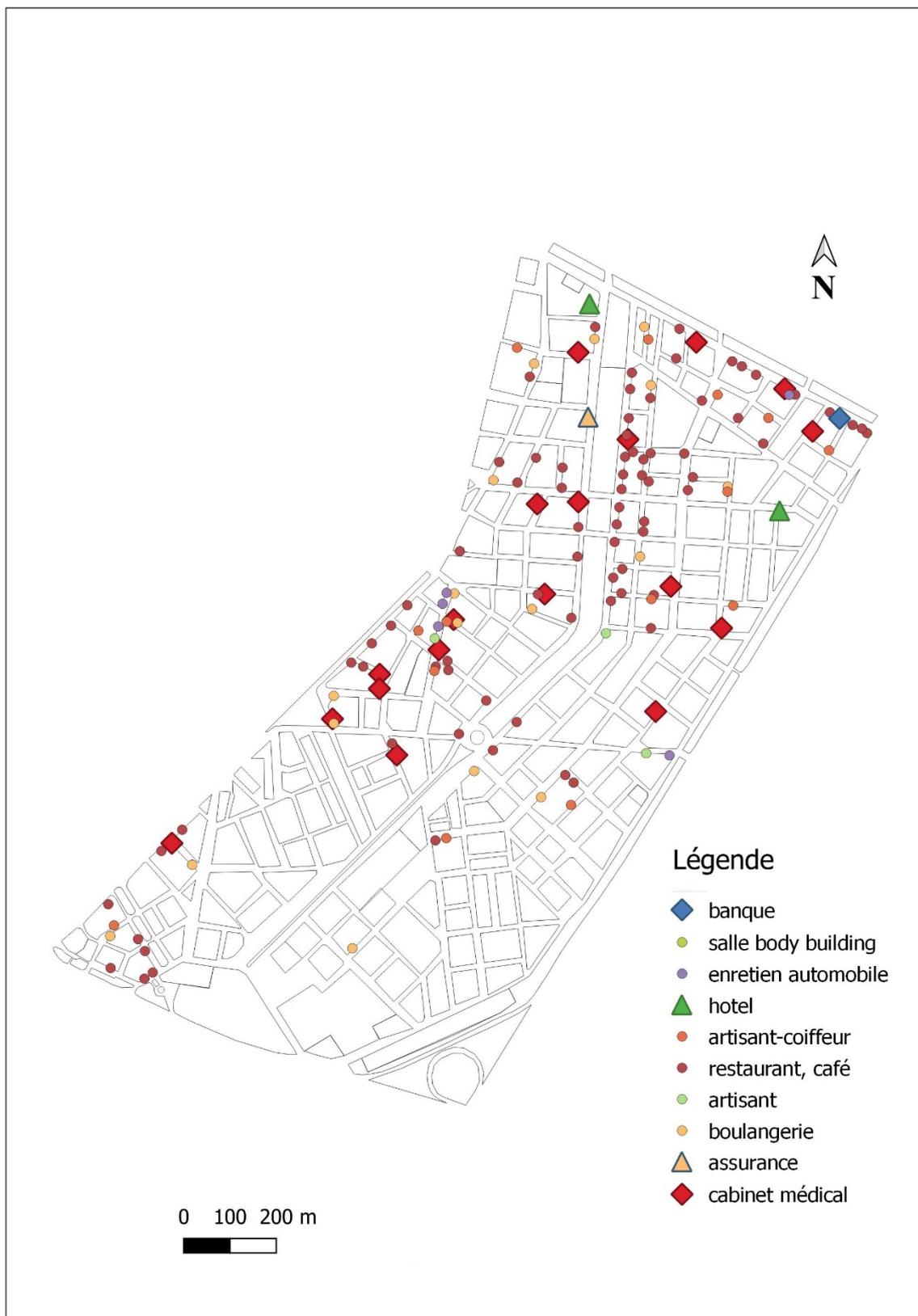
Source : Enquête terrain Juin 2021.

Graphique 12: Nature des services



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Carte 14: Repartition des services à Hai El Yasmine



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Chapitre02 : étude caractéristiques des commerçants investisseurs à Hai El Yasmine:

1 - 1 L'importance de la situation géographique sur l'implantation et le développement commercial :

La situation géographique joue un rôle primordial dans le développement des activités Commerciales. La configuration et l'emprise du site de Hai El Yasmine sont définies par le tracé d'un réseau de voirie à caractère primaire tramé dans le cadre du PDAU et induit par la perspective des futurs pôles de centralité à l'Est. Le 4ème Boulevard périphérique à l'Est, le Chemin de Wilaya (CW46) au Sud et le boulevard des lions permettant une accessibilité excellente tout en réduisant la distance et le temps de trajet.

Il est à noter que ce quartier regroupe un nombre conséquent de commerces, un Hôtel, et un centre commercial Sidi Yahia .La situation géographique plus précisément la distance entre notre zone d'étude et la ville d'Oran favorise l'investissement des commerçants.

1 – 2 Groupe d'âge des commerçants :

Le sondage de 87 commerçants et 12 commerçantes, présenté dans le tableau n°21 , montre qu'on a une dominance du sexe masculin pour le groupe d'Age 30-34 avec 25% des commerçants, et une minorité avec seulement 2% pour le groupe 50-54.

Pour les commerçantes elles sont plus jeunes dont la dominance est pour le groupe d'Age 30-34 ans .

Tableau 21: Groupe d'âge de commerçants.

Groupe d'Age	Masculin		Féminin		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
25-29	16	16,16	4	4,04	20	20,20%
30-34	25	25,25	6	6,06	31	31,31%
35-39	18	18,18	2	2,02	20	20,20%
40-44	17	17,17	0	0%	17	17,17%
45-49	9	9,09	0	0%	9	9,09%
50-54	2	2,02	0	0%	2	2 ;02%
55-59	0	0%	0	0%	0	0%
Total	87	87,87%	12	12,12%	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

1 - 2 Le niveau scolaire des commerçants :

Le résultat de notre sondage présenté sur le tableau n°22 montre que 40% des commerçants ont un niveau secondaire, et 36% ont un niveau supérieur, 17% ont un niveau fondamental et seulement 6% ont un niveau primaire.

Tableau 22: :Niveau scolaire de commerçants

niveau scolaire de commerçants	Nombre	%
Secondaire	40	40%
Supérieur	36	36%
Fondamental	17	17%
Primaire	6	6%
Aucun	0	0%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

1 - 3 Moyens de transport de commerçants :

D'après le tableau n°23 , la voiture c'est le moyen de transport le plus commun avec un taux de 37% , puis le transport public avec un taux de 29%, pour les deux roues avec un taux de 25%, et seulement 8% pour la marche à pied.

Tableau 23: Moyen de transport de commerçant

Moyen de transport	Nombre	%
Voiture privé	37	37%
Transport public	29	29%
Deux roues	25	25%
A pied	8	8%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

1 - 4 Lieu de résidence de commerçants :

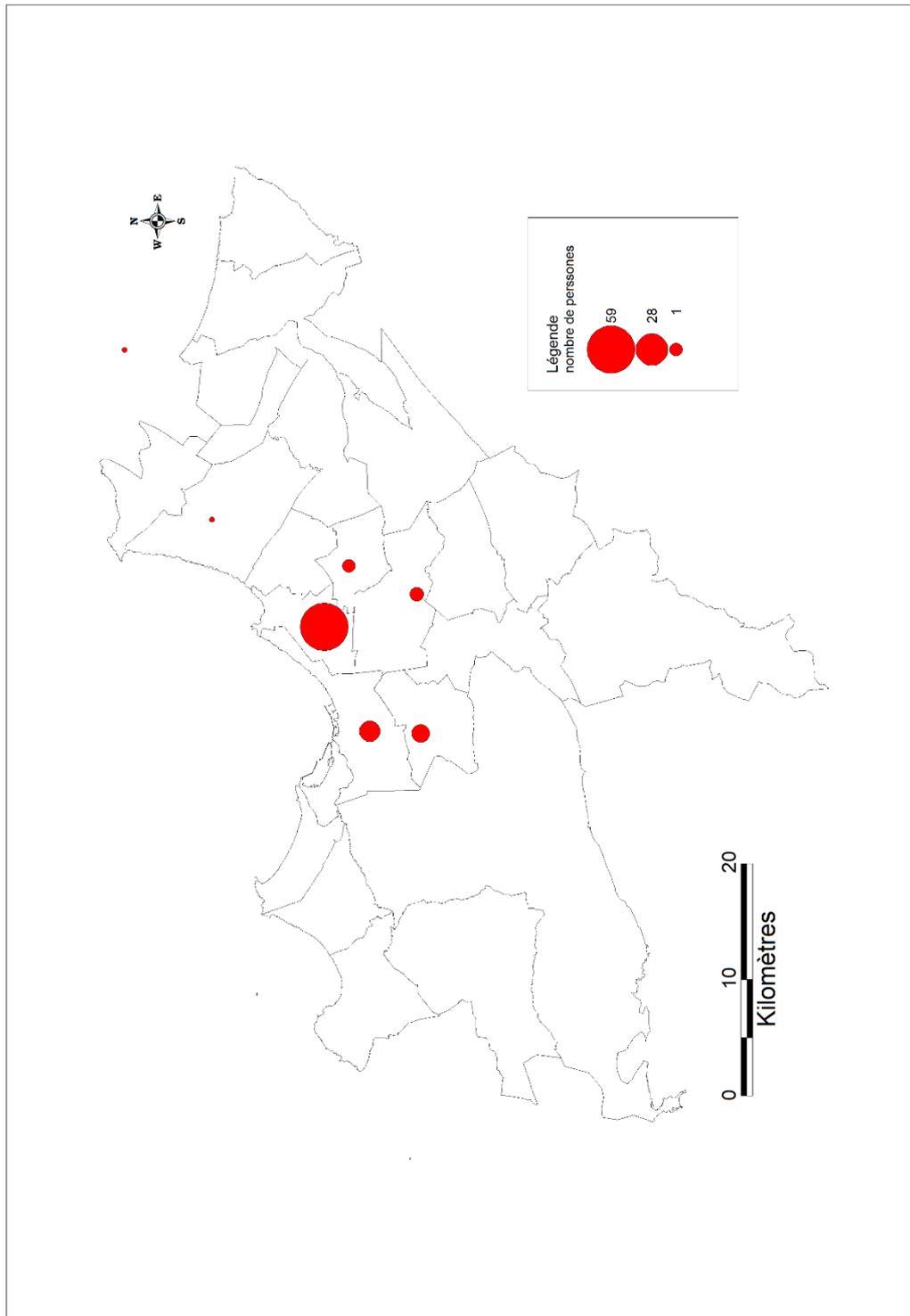
A travers la lecture du tableau n°24 La plupart des commerçants résident à Bir El Djir avec un taux de 60%, 14% résident à Oran, 11% résident à Es Sénia, 7% résident à Sidi Chahmi, 6% à HassiBounif, et 1% résident à Arzew et Gdyel. (Voir la carte n°15)

Tableau 24: Lieux de résidence des commerçants selon les communes

Communes	Nombre	%
Bir el Djir	59	60%
Oran	14	14%
ES Sénia	11	11%
Sidi el Chahmi	7	7%
Hassi Bounif	6	6%
Arzew	1	1%
Gdyel	1	1%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

CARTE 15: LIEUX DE RESIDENCE DES COMMERÇANTS



Source : Enquête terrain Juin 2021.

1 - 5 Périodes d'installation des commerçants dans le quartier :

D'après le tableau n°25 la majorité des commerçants se sont installés dans le quartier d'El Yasmine en 2017 (21.2%) tandis qu'en 2014 au taux de 16.2% a été enregistré et en 2019 une légère hausse a été enregistrée avec un taux de 14.1% car le quartier a commencé à apparaître comme une zone centralisée. Les autres pourcentages variant entre 11.1% et 2% et le taux le plus faible a été enregistré en 2013 avec 1% seulement.

Tableau 25: Années d'installation des commerçants.

Année d'installation	Nombre	%
avant 2009	3	3,0%
2010	3	3,0%
2011	2	2,0%
2012	4	4,0%
2013	1	1,0%
2014	16	16,2%
2015	8	8,1%
2016	8	8,1%
2017	21	21,2%
2018	11	11,1%
2019	14	14,1%
2020	7	7,1%
2021	1	1,0%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021

Aussi notre enquête de terrain(voir tableau n°26) a montré que 55.5% des commerçants ont commencé d'exercer le commerce entre 2010 et 2019. Tandis qu'on a remarqué que peu de commerçants ont une ancienneté de plus de 20ans (pourcentage ne dépassent pas 9%.)

Tableau 26: Début de carrière des commerçants

Les années	Nombre	%
Avant 2000	9	9,1%
2001-2005	15	15,2%
2006-2009	12	12,1%
2010-2014	24	24,2%
2015-2019	31	31,3%
2020 et Après	8	8,1%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

D'après ces résultats on présume que ces commerçants ont débuté leur carrière dans ce quartier.

En matière d'offre, le fait majeur est d'abord sa croissance exceptionnelle, non étrangère au processus de concurrence de plus en plus caractérisé notamment par l'habillement et chaussures au premier rang (voir Photo n°20).

PHOTO3: Commerce d'habillement et chaussures



SOURCE : ENQUETE TERRAIN JUIN 2021.

Photo4:Commerce d'habillement sur la rue



Source : Enquête terrain Juin 2021.

PHOTO 18: Grand magasin spécialisé dans la vente des vêtements.



Source : Enquête terrain Juin 2021.

Le second changement important est la croissance du discount rendue possible grâce à l'augmentation sensible des ventes et une réduction des charges liée à un équipement simplifié du magasin, une rotation rapide des stocks et un service réduit offert au client .

Chapitre 03: Etude caractéristique des clients

Les mutations de l'offre est très liées aux mutations de la demande (c'est-à-dire des consommateurs), elle-même inscrite dans un contexte plus général où interfèrent les revenus (croissance, stagnation, voire bipolarisation par accroissement des écarts entre riches et pauvres), les changements de valeurs, les mutations des modes de production et des types de consommation.

1 La composition démographique des clients :

On constate d'après les résultats de notre sondage de 150 clients présentés sur le tableau n°27, une variété de client selon l'âge et le sexe bien répartie sur les différents groupes d'âge sauf les groupes 50-54 et 55-59 pour les clients masculin et à partir de 45 ans pour les clients féminin.

Tableau 27: Les groupes d'âge des clients

Groupe d'Age	Masculin		Féminin		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
17-21	11	7%	8	5%	19	12%
21-25	7	5	22	15%	29	20%
25-29	13	9%	24	16%	37	25%
30-34	16	11%	8	5%	24	16%
35-39	4	3%	3	2%	7	5%
40-44	8	5%	12	8%	20	13%
45-49	7	5%	0	0,00%	7	5%
50-54	5	3%	0	0,00%	5	3%
55-59	2	1%	0	0,00%	2	1%
Total	73	49%	77	51%	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

2 Moyen de transport des clients :

D'après le tableau n°28, la voiture représente un taux de 50% qui est justifié par la disponibilité de l'espace de stationnement, suivi par la marche à pied avec un taux de 27%, les transports public avec un taux de 17% et en fin les deux roues avec seulement 3%

Tableau 28: Moyen de transport utilisé par les clients

Moyen de transport	Nombre	%
Voiture personnelle	76	51%
A pied	41	27%
Taxi	18	12%
Bus	10	7%
Deux roues	5	3%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

3 Lieux de résidence des clients :

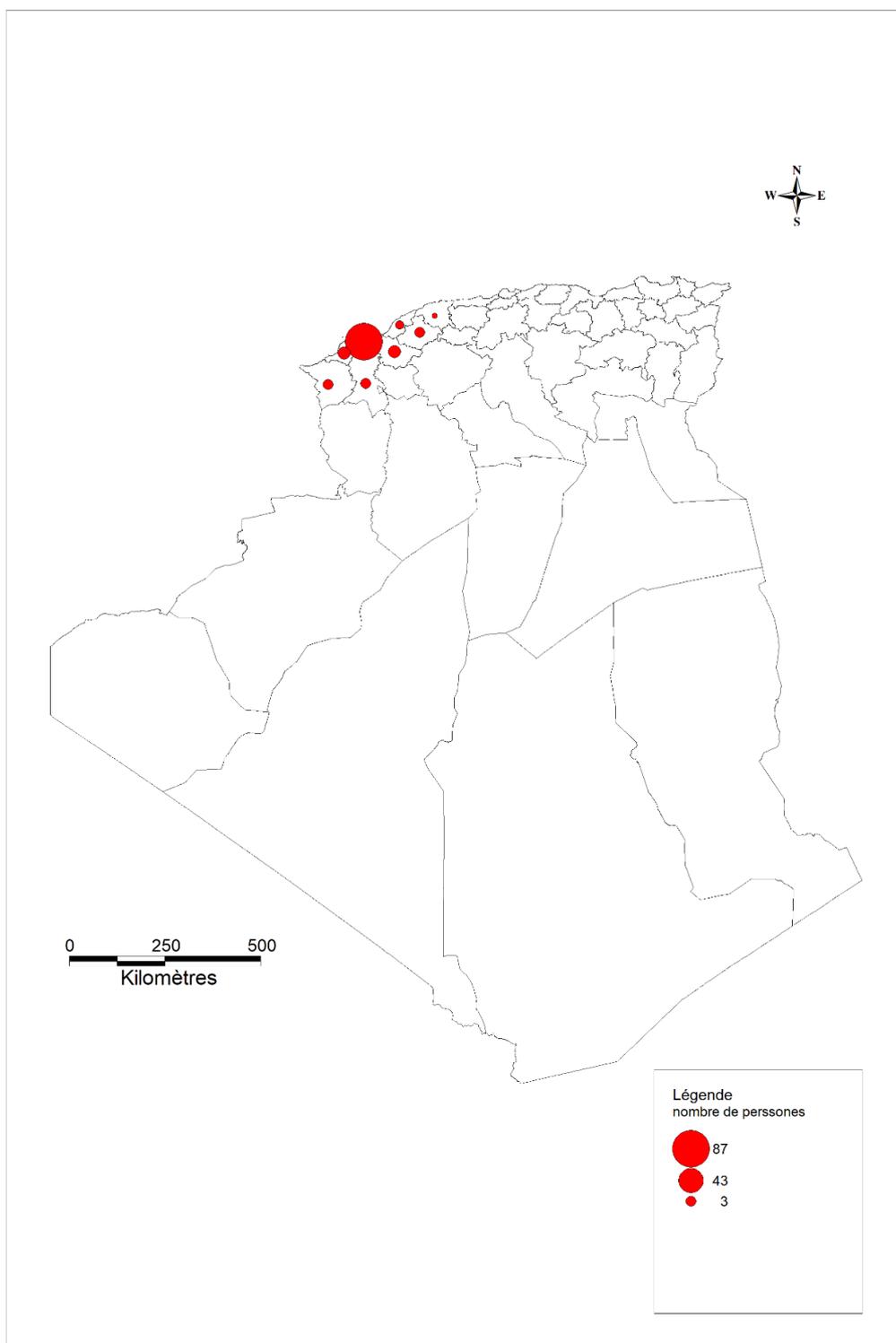
Le résultat de notre sondage présenté sur le tableau n° 29, montre que 58% des clients sont des Oranais, et le reste sont d'une province d'autres wilayas avec un taux variant entre 9% et 2%. (Voir la carte n°16)

Tableau 29: Lieux de résidence des clients selon les wilayas

Wilaya	Nombre	%
Oran	87	58%
Ain Temouchent	13	9%
Mascara	12	8%
Tlemcen	10	7%
Sidi bel Abbes	10	7%
Relizane	9	6%
Mostaganem	6	4%
Chlef	3	2%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

Carte 16: Lieux de résidence des clients selon les wilayas



Source : Enquête terrain Juin 2021.

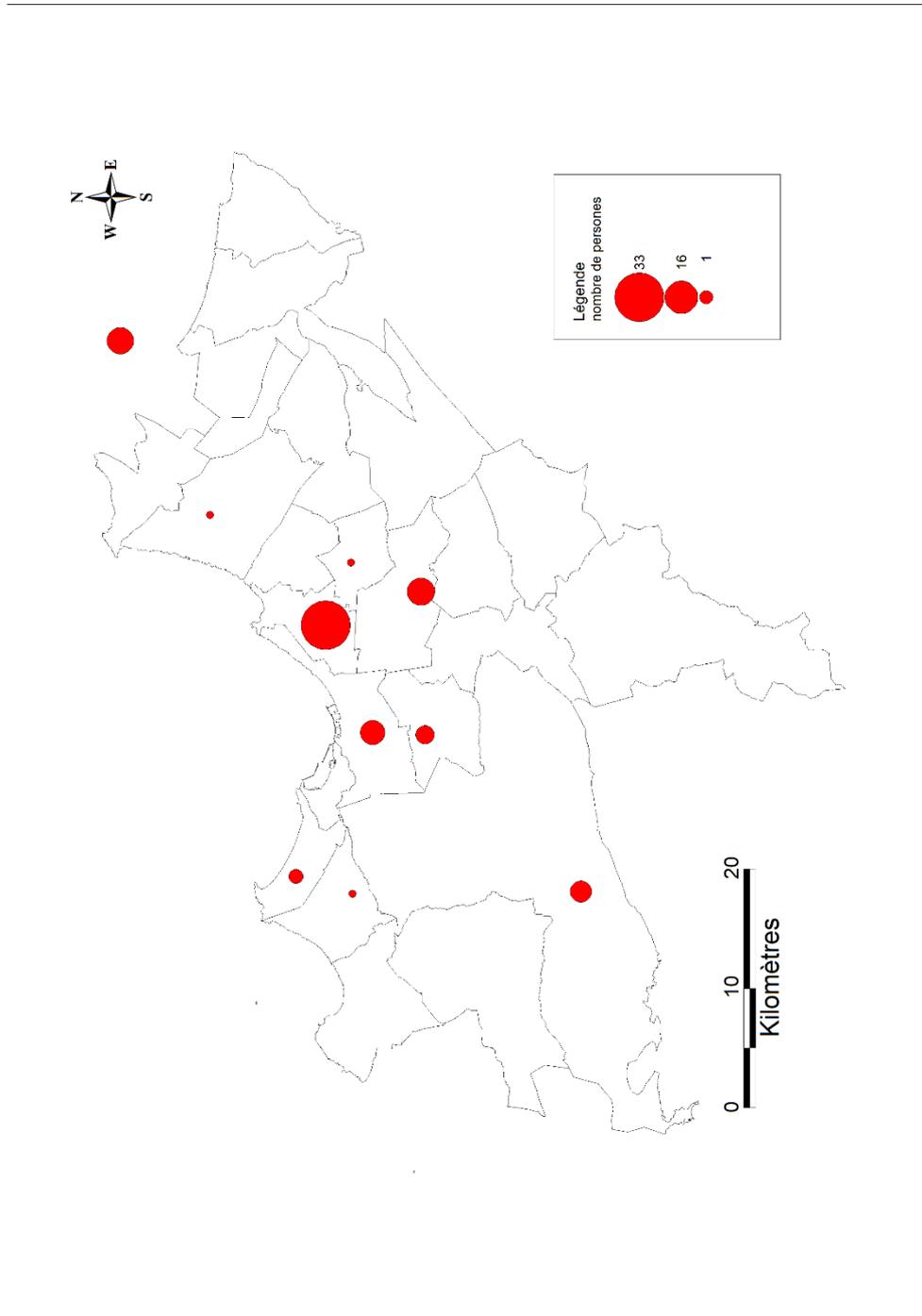
Pour les clients Oranais ,la majorité réside à Bir El Djir avec un taux de 38%, 14% réside à Sidi Chahmi, 13% réside à Arzew, et 11% réside à Oran, 9% réside à Messerghine, 7% réside à Es Sénia, 5% à Ain El Turck, et 1% réside à Bousfer, HassiBounif, et Gdyel. (Voir la carte n°17)

Tableau 30: Lieux de résidence des clients oranais selon les communes

Les Communes	Nombre	%
Bir el Djir	33	38%
Sidi Chahmi	12	14%
Arzew	11	13%
Oran	10	11%
Messerghine	8	9%
ES Sénia	6	7%
Ain el Turck	4	5%
Bousfer	1	1%
HassiBounif	1	1%
Gdyel	1	1%
Total	87	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

Carte 17: Lieux de résidence des clients oranais selon les communes



Source : Enquête terrain Juin 2021.

4 Les motifs de fréquentation des clients :

Les résultats de L'enquête de terrain (voir tableau n°31), montre que le motif de fréquentation le plus courant est la variété du choix avec un pourcentage de 53%, donc l'offre devient un générateur de flux considérable dans notre quartier.

Tableau 31: Motifs de fréquentation des clients

Motifs de fréquentation	Nombre	%
Choix varié	80	53%
Proximité	28	19%
Prix abordable	21	14%
Accessibilité	20	13%
Pas d'autre choix	1	1%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

Comme nous l'avons déjà évoqué, les consommateurs ont beaucoup changé, ces mutations ont eu un impact sur le commerce qui a évolué avec quatre changements majeurs : les changements démographiques, les changements sociaux-professionnels et culturels, les changements résidentiels et les changements de mobilité.

Ainsi les changements démographiques ont engendré une nouvelle demande en lien direct avec la réduction de la taille des ménages (ex: produits emballés en plus petite quantité. Ce qui introduit des multiplications récentes des petits magasins de proximité pour satisfaire la demande développée par de grands groupes de population.

Toutefois, en termes d'impact sur les localisations, les changements résidentiels, la périurbanisation de nombreuses activités commerciales sont en fait, la conséquence de la forte périurbanisation et rurbanisation de la population, en particulier des ménages les plus jeunes et disposant de bons revenus.

chapitre 04 : Mutations des localisations et l'émergence des centralités commerciales

Après avoir localiser les axes spécialisés au sein de la zone d'étude, il nous a paru utile de préciser les axes sur lesquels se concentrent le plus grands nombre d'activité commerciale et de service. « En 1930 Lösch a mis en relation interdépendante trois variables, le prix des produits, le prix du transport, la densité commerciale»¹⁶

. «Elles représentent le nombre de points de vente pour cent mètres de rue; elles sont calculées dans le but de fixer l'importance et la réalité commerciale des artères du centre-ville et des hiérarchies à l'intérieur du tissu urbain»¹⁷

1 La concentration :

L'activité commerciale et de service se concentre au centre des deux agglomérations et le long des grands axes de circulation. Cette localisation est en relation avec la population, l'animation et la fréquentation. « J.C Bréhier pense que la centralité correspond à une forme d'accumulation de concentration ; elle est le reflet des expériences individuelles et en cela, il y a un rapport d'identification des individus à la centralité ».

Ainsi la forte concentration d'activité commerciale est un facteur qui répond aux critères de la centralité commerciale.« *La centralité, c'est un lieu où le mouvement est présent ; c'est un lieu qui diffuse, qui rayonne, qui provoque des échanges, qui permet une communication visuelle (on se voit), déparle (on se parle) ou de mouvement (on se rencontre), il ne peut y avoir d'activité sans individus, et pas de centralité son concentration* »

La plus grande partie des unités et implantations commerciales était concentrée dans les centres urbains, on assiste de nos jours à leur redéploiement en zone périphérique, au gré de la densification de ces espaces, mais aussi de l'ouverture des voies de desserte transversales dans les localités et quartiers environnants. Il s'ensuit une implantation dispersée des unités de commercialisation à différents niveaux dans la ville. Qui plus est, le commerce dans la ville est soutenu non seulement par l'ouverture des voies de communication mais aussi par la volonté aménagiste des puissances publiques qui créent de nouveaux espaces de commerce en plus des espaces spontanément mis en place.

La politique immobilière de logement de masse, qui a pour but logé le maximum des citoyens pour les moindres couts traduit par La création des espaces résidentiels très denses dans le

¹⁶Merlin P., Choay F ,2000, nouvelle centralité. P. 26.

¹⁷Trache S.M, 1991

quartier enivrent 30000 logements sur 150 hectares(mode vertical), pour atteindre cet objectif les promoteurs et les entrepreneur sont opté pour la réalisation des grands bloc immeubles sur l'ensemble de la zone d'étude, et pour rentabiliser leur investissement et créer des revenus supplémentaires , ils réservent les rez-de-chaussée comme des locaux commerciaux à louer.

Aujourd'hui le quartier dispos plus de 1200 locales, ce nombre important de locaux a imposé à leur propriétaire de baisser le cout du loyer afin de trouver un locataire, d'après notre enquête 98% des commerçant sont des locataires (tableau n° 33), dont 72% de ces derniers justifient leur choix par le cout du loyer abordable comme figure sur le tableau n° 34.

Tableau 32: Modalité d'accès au local

Modalité d'accès au locale	Nombre	%
Location	97	98%
Achat	2	2%
Echange	0	0%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

Tableau 33: Motif de choix de local.

Choix	Nombre	%
Loyer abordable	71	72%
Clientèle potentielle	23	23%
pas de concurrent	5	5%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

2 La fréquentation (La clientèle potentielle) :

La population de Hai El Yasmine nécessite un équipement commercial pour la satisfaction des besoins quotidiens ainsi qu'occasionnels, qui assure une clientèle potentielle importante.

La raison d'être de toute activité commerciale et de service est conditionnée par la fréquentation d'une clientèle, « La fréquentation d'une implantation commerciale est liée à l'accessibilité, aux aspects financiers et à l'attractivité » (J.B.Garnier;.Delobez A.,1977). L'accessibilité s'exprime en distance brute (nombre de kilomètres) mais aussi en distance – temps (qualité de la voie d'accès, degrés d'encombrement). Les grands axes de circulation, l'accessibilité facile, la possibilité de stationnement et la présence de parking jouent un rôle très important dans la localisation et la concentration des activités commerciales et de services. « La raison d'être de toute activité commerciale est la fréquentation d'une clientèle qui ne peut pas être expliqué sans prendre en considération la localisation ; cette localisation a pour règle la recherche de l'optimum de fréquentation ; pour J. Beaujeu Garnier la fréquentation des commerces doit être un rôle de contact facilement accessible, c'est-à-dire que la fréquentation est liée à l'accessibilité » (Derrouiche B., 1979).

Les résultats de notre enquête menée(voir tableau n° 35), montre que la majorité des commerçants sont satisfaits de la fréquentation des clients avec 73% répondent avec une fréquentation moyenne, 18% répondent avec une fréquentation élevée et juste 9% répondent avec une faible fréquentation

Tableau 34: Fréquentations des clients

Fréquentation	Nombre	%
Moyenne	72	73%
Elevée	18	18%
Faible	9	9%
Total	99	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

3 L'attraction :

Un espace qui dispose d'un équipement commercial important et développé attire une grande clientèle. « L'attraction commerciale est un concept dérivé de la loi d'attraction universelle présenté par Newton » (Rulence D.,2001). L'attraction d'une clientèle est conditionnée par certains critères (l'état du local, les façades, les vitrines , la manière de disposer les articles, le prix des produits...). Le commerçant doit répondre aux besoins et la demande de sa clientèle.

Lors de l'entretien avec les clients, la majorité avec 51% déclare que le choix varié est la raison pour laquelle ils ont choisi Hai El Yasmine, ensuite 20% pour les prix abordables, 15% pour la proximité, 13% pour l'accessibilité et juste 1% ont choisi le quartier puisse qu'ils n'ont aucun choix.

Tableau 35: Choix des clients de quartier.

Choix	Nombre	%
Choix varié	76	51%
Prix abordable	30	20%
Proximité	23	15%
Accessibilité	20	13%
Pas d'autre choix	1	1%
Total	150	100%

Source : Enquête terrain Juin 2021.

Conclusion :

Malgré une certaine diversité des organisations commerciales liées au système économique, social et culturel dans lequel il s'inscrit, l'Accroissement de la périurbanisation et de la rurbanisation ,la segmentation sociale croissante des Espaces périphérique étaient les facteurs les plus importants sur la mutation de Hai El Yasmine en un quartier central plus précisément une centralité commerciale.

Pour répondre aux besoins quotidiens de la population et de lui éviter les déplacements vers d'autres quartiers de la ville, un équipement commercial s'est développé dans ce quartier, ce qui traduit en mutation de l'offre et le demande. Ces changements ont bouleversé les localisations surtout à l'échelle intra-urbaine à titre d'exemple celle des approvisionnements des ménages, induisant un nouveau maillage commercial.

Pour s'installer dans un espace, un commerçant est avant tout motivé par la rentabilité, la location moins chère par rapport à d'autres espaces (centre-ville, quartiers péricentraux...) et la rareté des produits dans le quartier.

Enfin, la centralité commerciale de Haï El Yasmine dispose d'un équipement commercial important et diversifié qui répond à des besoins qui dépassent les limites de l'agglomération et gèrent la consommation quotidienne de la population, et de clientèle régionale.

Conclusion générale

Autour de chaque ville mère naissent de nouvelles agglomérations, des cités et des quartiers....etc. qui peuvent être précaires ou planifiées; ceci est le résultat de l'évolution urbaine et du désengorgement des quartiers centraux de la ville. Ceci entraîne éventuellement de grands mouvements résidentiels vers les espaces nouveaux.

Pour en savoir plus sur cette mobilité, connaître ses causes et ses conséquences, notre choix d'étude s'est fait sur un quartier situé à l'Est d'Oran, appartenant à la commune de Bir el Djir, et qui est Hai El Yasmine.

Ce quartier a reçu d'importants flux de populations suite à une mobilité résidentielle favorisée par les différentes politiques immobilières adoptées depuis les années 2000, à la suite de l'importante crise de logement qui a touché notre pays. L'accès à la propriété de cette population s'est fait majoritairement par le biais des organismes étatiques.

L'urbanisation de ce quartier s'est faite progressivement par l'implantation d'un grand nombre de logements sociaux et LPP de type collectif et ce pour satisfaire les besoins en matière d'habitat des populations.

Hai El Yasmine se caractérise par une population relativement adulte, de jeunes ménages exerçant généralement dans les domaines commercial et administratif. Pour cela, on peut dire que les catégories sociales présentes sont plutôt aisées et moyennes.

La période la plus importante de cette mobilité est entre 2015 et 2019, une population venue majoritairement de la commune d'Oran en particulier d'Eckmühl et Les Planteurs et Sidi el Houari et parfois même des communes limitrophes telle que Bir el Djir, cherchant généralement des logements plus spacieux de type collectif , l'accès à la propriété et dans un environnement meilleur.

En conclusion, on peut dire que l'intégration de cette population au sein de l'espace occupé n'est pas totale mais plutôt partielle car elle reste toujours dépendante de la commune d'Oran et des communes avoisinantes.

Bibliographie :

1. Les ouvrages :

- Cahier de méditerranée, 1995
- Dagorne Andrée, Fenet B. Oran, Métropole de l'Ouest algérien, d'hier à aujourd'hui. In: Cahiers de la Méditerranée, n°51, 1, 1995. Villes intermédiaires en Méditerranée. Tome 2. pp. 147-161
- Jacqueline Beaujeu-Garnier, Octobre 1983, Géographie Urbaine, Armand Colin, 2ème édition, Paris.
- Monique Bertrand , Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud, 2003.
- Pierre George et Fernand Verger, Avril 2004, Dictionnaire de Géographie, PUF.

2. Les Mémoires de fin d'étude et Thèses :

En Langue française :

- BENDOUINA Khadidja, 2008, Etalement urbain et évolution de l'urbanité cas de la ville d'Oran, projet de fin d'étude pour l'obtention d'un diplôme de magistère en architecture, option urbanisme , université des sciences et de la technologie d'Oran
- BENDRAOUA Fouzia, 2005, Dynamique spatio-temporelle de l'agglomération oranaise (Algérie) par télédétection et SIG, thèse de doctorat pour d'obtenir du diplôme de doctorat en Sciences de l'information géographique, université de Marne-la-Vallée .
- Damais J.P.H ,1993 ,La mobilité résidentielle dans les grandes agglomérations françaises de 1968 à 1990 Espace, population , société, Fontenay-aux-Roses Université de Lyon .
- Despond D. ,2005, Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives, Application à l'air d'influence de Cergy-pontoise. Université de Caen.
- LAKJAA Abdelkader, 2009, Les périphéries oranaises : urbanité en émergence et refondation du lien social, thèse de doctorat d'État pour d'obtenir du diplôme de doctorat en géographie, Université d'Oran.

- MIMOUNI OUMRIA 2008, Nouveaux espaces commerciaux analyse des structures commerciales et des modes de distribution statistique et spatiale dans la zone périurbaine d'Oran. (Algérie), projet de fin d'étude pour l'obtention d'un diplôme de magistère en géographie et aménagement du territoire, option villes et développements, Université d'Oran.
- MISSOUMI Madina Asmaa, 2020, Périurbanisation à l'épreuve de l'intercommunalité dans les villes algériennes :cas d'Oran , thèse de doctorat pour l'obtention du diplôme de doctorat « L.M.D » en Sciences de la Terre , CY Cergy Paris Université et Université d'Oran.
- ROUAN SERIK Selma, 2008, Etude des mouvements résidentiels vers un espace périphérique« Hai El Emir Abdelkader –Oran » Ex Bernard ville, projet de fin d'étude pour l'obtention d'un diplôme d'ingénieur d'Etat en géographie et aménagement du territoire, option aménagement urbain, Université d'Oran.
- TRACHE Sidi Mohammed, 2011, Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise ,thèse de doctorat pour obtenir un doctorat d'état en géographie , Université d'Oran.
- ZOUANI Réda, 2016, Les Instruments D'urbanisme Entre Textes Législatifs Et Réalité Pratique Le Cas Des Pos A Bir El Djir, projet de fin d'étude pour l'obtention du diplôme de Magister en géographie et aménagement du territoire ,Université d'Oran 2

En langue arabe :

راشدي خضرة, 2013, التحولات السوسيوديموغرافية للأسرة الجزائرية, مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه في الديموغرافيا, جامعة وهران 1

3. Documents et articles :

- Document final du POS52 ,source APC de Hai El Yasmine.

ANNEXE :



Université d'Oran 2,



département de la géographie et l'aménagement de territoire,

master 2 Option ; villes, dynamiques spatiales et gestion,

Les Dynamiques résidentielles et leur efficacité sur la création des centralités commerciales.

N°-questionnaire :...../ HAI EL YASMINE

zone :...../ date :.....

ENQUETE MENAGES

Age du chef de ménage:..... ans/Sexe : M F /Nbre d'enfants

lieu de naissance :wil.....Comm.....Quart.....

Niveau scolaire : Aucun Primaire, Fondamental, Secondaire, Supérieur.

Situation civile : Célibataire Marié(e) Veuf (ve) Divorcé (e)

Profession : étatique privé / cadre supérieur cadre moyen santé éducation
commerce autre

Lieu de travail: Quartier.....Commune..... Wilaya.....

Moyen de transport utilisé le plus souvent : Bus véhicule personnel taxi transport de
travailleurs A pied autre

Où habitez-vous avant :Quartier:.....Commune.....Wilaya :.....

Motifs de déménagement: Logement exigu/ Taille du ménage/Changement du lieu de
travail/ Changement socio professionnel/Logement vétuste/Mariage/Problèmes de
voisinage /besoin d'espace/

Autres:.....
...../

Année d'installation ici:.....

Modalités d'Accès au logement: Logement Social/Logement de fonction /
EPLF/CNEP/ LSP AADL/ LPA / LPP /
autre :.....

Statut juridique du logement : Propriétaire / Locataire / Autres,
préciser :.....

ENQUETE COMMERÇANTS

Age du commerçant:..... ans/Sexe : M F /lieu de résidence :.....

Depuis quand exercez-vous le commerce:...../

Année d'installation dans ce quartier :.....

Accès au Local: location / achat . autre.....

Le choix du quartier: loyer abordable / pas de concurrents / clientèle potentielle

Autres.....

La fréquentation des clients : faible / moyenne / élevée .

Comment jugez-vous ce quartier :

ENQUETE CLIENTS

Age du Client:..... ans/Sexe : M F /lieu de naissance :.....

Adresse de résidence : quartier.....commune,.....wilaya.....

Quelle sont vos types d'achats préférés à HAI EL YASMINE : Alimentaire / Cosmétiques

/ Informatique/Habillement téléphonies et Accessoires Autres (à

préciser).....

Pourquoi vous choisissez el Yasmine pour vos achats : choix varié / les prix abordables /

proximité / pas d'autres choix/ Accessibilité Autres (à

préciser).....

Moyen de transport: Voiture personnelle /Taxi /bus /deux roues /A pied /

autre :.....

Type de Fréquentation: quotidienne / fréquentation hebdomadaire / fréquentation

occasionnelle.

Considérez-vous que vous êtes : à Oran à l'extérieur d'Oran

Recommandez-vous ce quartier à votre connaissances : oui non

pourquoi :.....

Autre remarques : (ce qui manque dans le quartier)

.....
.....
.....
.....

Liste des tableaux :

Tableau 1: Evolution de la population (Hai El Yasmine, Commune de Bir el Djir et Wilaya d'Oran).....	46
Tableau 2: Répartition des chefs de ménage par groupe d'âge et par sexe à Hai El Yasmine.....	47
Tableau 3: la situation matrimoniale des chefs de ménage.....	49
Tableau 4: Niveau scolaire des chefs de ménages.....	49
Tableau 5: Répartition des chefs de ménages occupés selon les catégories Socioprofessionnelles.....	51
Tableau 6: Répartition des chefs de ménages occupés selon les branches d'activité Economique.....	51
Tableau 7: Répartition des chefs de ménage retraités selon les catégories Socioprofessionnelles.....	53
Tableau 8: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les wilayas.....	56
Tableau 9: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les communes d'Oran.....	58
Tableau 10: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les quartiers d'Oran.....	59
Tableau 11: Lieux de résidence antérieure des chefs de ménage.....	61
Tableau 12 : L'ancienne résidence des chefs de ménage selon les communes.....	63
Tableau 13: L'ancienne résidence selon les quartiers d'Oran.....	66
Tableau 14: Répartition des ménages selon les périodes d'installation.....	67
Tableau 15: Statut juridique des chefs des ménage.....	69
Tableau 16: Modalités d'accès au logement.....	71
Tableau 17: Motifs de mobilité.....	72
Tableau 18: Moyen de transport le plus utilisé par les chefs de ménage :.....	73
Tableau 19: Nature des activités.....	80
Tableau 20: Nature des services.....	84
Tableau 21: Groupe d'âge de commerçants.....	88
Tableau 22: Niveau scolaire de commerçants.....	88
Tableau 23: Moyen de transport de commerçant.....	89
Tableau 24: Lieux de résidence des commerçants.....	89
Tableau 25: Années d'installation des commerçants.....	91
Tableau 26: Début de carrière des commerçants.....	92
Tableau 27: Les groupes d'âge des clients.....	95
Tableau 28: Moyen de transport des clients.....	96
Tableau 29: Lieux de résidence des clients selon les wilayas.....	96
Tableau 30: Lieux de résidence des clients oranais selon les communes.....	98
Tableau 31: Motifs de fréquentation des clients.....	100
Tableau 33: Modalité d'accès au locale.....	102
Tableau 34: Motif de choix de local.....	102
Tableau 35: Fréquentations des clients.....	103
Tableau 36: Choix des clients de quartier.....	104

Liste des Cartes :

Carte 1: Evolution spatio-temporelle de l'agglomération oranaise de 1987 à 2017.	15
Carte 2: Extension urbaine de l'agglomeration oranaise de 1987 a 2017	16
Carte 3: EVOLUTION SPATIALE DE HAI EL YASMINE.....	18
Carte 4: Hai El Yasmine dans son cadre communal.	20
Carte 5: Situation de hai el yasmine.....	20
Carte 6: Typologie d'habitat A Hai El Yasmine.....	23
Carte 7: Politique de logement à Hai El Yasmine.....	28
Carte 8: Equipements, Espaces verts et espaces de parking à Hai El yasmine	40
Carte 9: Lieux de naissance des chefs de ménage selon les wilaya.	Error! Bookmark not defined.
Carte 10: Lieux de naissance de chefs de ménage selon les quartier d'Oran.....	Error! Bookmark not defined.
Carte 11: L'ancienne résidence des chefs de ménage par les wilaya	Error! Bookmark not defined.
Carte 12: L'ancienne résidence de chefs de ménage selon les communes. ..	Error! Bookmark not defined.
Carte 14: Repartition des activites commerciales	82
Carte 14: Repartition des services à Hai El Yasmine.....	86
Carte 15: lieux de résidence des commerçants.....	90
Carte 16: Lieux de résidence des clients selon les wilayas	97
Carte 17: Lieux de residence des clients oranais selon les communes	99

Liste des Graphiques

Graphique 1: Type d'habitat à Hai El Yasmine.....	24
Graphique 2: Pyramide des âge des chefs de ménage de Hai El Yasmine	47
Graphique 3: Répartition des chefs de ménage occupés selon les branches d'activité.....	52
Graphique 4: Répartition des chefs de ménage retraités selon les catégories Socioprofessionnelles.....	54
Graphique 6: Répartition des ménages selon les périodes d'installation.....	67
Graphique 7: Statut juridique des logements	70
Graphique 8: Modalités d'accès au logement	71
Graphique 9: Motifs de mobilité résidentielle.....	73
Graphique 10: Moyen de déplacements utilisé par les chefs de ménage.....	74
Graphique 11: Répartition des activités à HAI EL YASMINE	79
Graphique 12: Nature des activités commerciales	80
Graphique 13: Nature des services.....	85

Liste des photos

Photo 1: Habitats collectifs – bloc immeuble	Error! Bookmark not defined.
Photo 2: Habitat collectif – immeuble écrans	25
Photo 3: Habitats collectifs – tour.	25
Photo 4: Habitat individuel	26
Photo 5: Lycée Moulay El Hassane	Error! Bookmark not defined.
Photo 6: Ecole Supérieure de Management des Ressources en Eau (ESMRE)	30
Photo 7: Polyclinique Hai el yasmine	31
Photo 8: Hôtel Khaled Vent-Dôme.	Error! Bookmark not defined.
Photo 9: A.P.CHai El Yasmine.	33
Photo 10: Terrain de jeux.	34
Photo 11: Espace vert non aménagé sur boulevard Djebar Abdelkader.	35
Photo 12: Espace vert aménagé sur Boulevard des Lions.....	36
Photo 13: Stationnement parallèle.....	37
Photo 14: Parking clôture.....	38
Photo 15: Parking a étages	39
Photo 16: Voie non asphalté, rue BouregbaKaddour.....	41
Photo 17: Château d'Eau.	42
Photo 18: Centre commercial Sidi Yahia (Boulevard des Lions)	Error! Bookmark not defined.
Photo 19: Marche couvert	Error! Bookmark not defined.
Photo 20: Commerce d'habillement et chaussures	92
Photo 21: Commerce d'habillement sur la rue	93
Photo 22: Grand magasin spécialisé dans la vente des vêtements.	Error! Bookmark not defined.

Table des matières

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	1
LA PROBLÉMATIQUE :.....	2
OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE :	3
Plan de travail:.....	5
Choix du site:	6
PREMIERE PARTIE: CADRE MORPHO-STRUCTURELLE DU CHAMP D'ETUDE:.....	7
Introduction:	8
Chapitre 01: L'évolution historique de la ville d'Oran :	9
1 Avant l'occupation Française (Période Espano-Turque 1903-1830) :	9
2 La période Française de 1830 à 1962 :	10
3 Période algérienne (1962 jusqu'à aujourd'hui) :	12
4 Evolution spatiale de Hai El Yasmine :	17
Chapitre 02: Site et Situation de Hai El Yasmine :	19
chapter 03: Occupation du sol:	22
1 L'habitat :	22
2 Dispositifs immobilières et foncières à « Hai El Yasmine»	27
3 Equipements, Espaces Verts et Espaces de Parking :	29
4 La voirie et les réseaux divers	41
Conclusion.....	43
DEUXIEME PARTIE : MOBILITE RESIDENTIELLE	44
Introduction:	45
Chapitre 01: Composition démographique et socio-professionnelle des habitants de Hai El Yasmine.....	46
1 Les caractéristiques démographique :	46
2 Les caractéristiques socio-professionnelle des chefs de ménages :	50
Chapitre 02: l'origine géographique de la population dans la zone d'étude	55
1 L'origine géographique de la population selon les lieux de naissance :	55
2 L'origine géographique de la population Selon les lieux de résidence antérieure : ..	61
Chapitre03 : Période d'installation des ménages:	67

Explication les périodes d'installation des chefs des ménage :.....	67
Chapitre04: motifs de mobilité :.....	68
2 Motifs de la mobilité.....	72
3 Moyen de transport utilisé par les chefs de ménage:.....	73
Conclusion.....	75
TROISIEME PARTIE : CENTRALITE DE HAI EL YASMINE	76
Introduction :.....	77
Chapitre 01:Les activités commerciales à Hai EL YASMINE:.....	78
1 Le commerce :	79
2 Les service :.....	83
Chapitre02 : étude caractéristiques des commerçants investisseurs à Hai El Yasmine:.....	87
Chapitre 03: Etude caractéristique des clients :	95
1 La composition démographique des clients :	95
2 Moyen de transport des clients :.....	96
3 Lieux de résidence des clients :	96
4 Les motifs de fréquentation des clients :	100
chapitre 04 : Mutations des localisations et l'émergence des centralités commerciales :..	101
1 La concentration :	101
2 La fréquentation (La clientèle potentielle) :	102
3 L'attraction :	103
Conclusion :.....	105
Conclusion générale	106
Bibliographie.....	107
Annexe.....	109
Liste des tableaux.....	112
Liste des cartes.....	113
Liste des graphiques.....	114
Liste des photos.....	115
Table des matières.....	116