

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE FERHAT ABBAS SETIF 1

MEMOIRE DE MASTER

DOMAINE : Architecture

FILIERE: Architecture

OPTION : HABITAT

Thème

L'habitat haut standing à Sétif Entre prolifération et absence de normes

Présenté Par : HAMOUDI SOUMIA & KASSEM OUALA

Encadré Par : M. Ali Khouja Mehdi

Jury de Soutenance

Président : UFA, SETIF 1

Encadreur : UFA, SETIF 1

Co-Encadreur : UFA, SETIF 1

Examineur : UFA, SETIF 1

Promotion :2024/2025

Le résumé :

Ce mémoire propose une analyse approfondie et réfléchie dans l'univers de l'habitat haut standing à Sétif, une ville en pleine mutation urbaine où le paysage architectural se transforme à grande vitesse sous l'impulsion de projets immobiliers ambitieux mais souvent déconnectés des véritables exigences de qualité. Ce travail met en lumière les nombreux décalages entre l'image d'un habitat de haut standing et la réalité bâtie, Si ces logements Haut standing sont souvent présentés comme des symboles de confort, de modernité et de réussite sociale, ils révèlent dans la pratique de nombreuses limites qui remettent en question leur véritable qualité. Derrière des apparences soignées et des matériaux coûteux, on constate fréquemment des insuffisances notables en matière de des carences architecturales, des oublis réglementaires, de respect des normes architecturales ou encore de qualité de l'environnement immédiat et une banalisation de la notion même de "haut standing"; À travers une démarche rigoureuse mêlant analyse historique, lecture du territoire, étude de cas concrets, analyse l'évolution de ce modèle à Sétif et son impact sur le paysage urbain ; identifier les défaillances les plus fréquentes dans les projets existants, tant au niveau architectural qu'urbanistique ; comprendre les logiques et les pratiques des acteurs impliqués, tels que les promoteurs, les architectes ou les urbanistes qui tente de redéfinir les contours d'un habitat de prestige qui réponde aux besoins fondamentaux de lumière, d'intimité, de confort, d'intégration urbaine et qui respecte pleinement les normes architecturales et urbanistiques, tout en accordant une importance égale à la qualité des espaces intérieurs et extérieurs. En proposant des alternatives concrètes et un projet architectural ancré dans le contexte local. Ce travail vise à rétablir le véritable sens du logement de prestige, en plaçant l'humain, le confort, l'esthétique, la fonctionnalité et le contexte urbain au cœur de la conception.

Mots clés : Habitat haut standing, Promotion immobilière, Qualité architecturale, Le confort intérieur et extérieur, Logement de qualité, Normes architecturales et urbanistiques, Prolifération du logement, Mixité fonctionnelle.

ملخص

تقترح هذه المذكرة دراسة تحليلية معمّقة وواعية في موضوع السكن الراقى أو الترقّيات العقارية بمدينة سطيف، وهي مدينة تعرف تحوّلات عمرانية متسارعة، حيث يشهد المشهد المعماري تحولات جذرية بفعل تنامي الترقّيات العقارية، التي تبدو في ظاهرها فاخرة، لكنها كثيرًا ما تكون منفصلة عن المتطلبات الحقيقية للجودة المعمارية والحضرية. يكشف هذا العمل عن الفجوة الكبيرة بين صورة السكن الراقى كما يتم الترويج لها، والواقع المعماري الذي يعاني من نقائص واضحة. فهذه المساكن التي يُفترض أن تكون مرادفًا للراحة والحداثة والوجاهة الاجتماعية، تُظهر في الواقع محدودية ملحوظة على مستوى التصميم وجودة الفضاءات، ما يطرح تساؤلات عميقة حول صدقية هذا المفهوم.

ورغم ما تبدو عليه هذه المشاريع من مظاهر خارجية جذابة واستعمال لمواد بناء مكلفة، إلا أنها كثيرًا ما تُعاني من اختلالات في الجوانب المعمارية، وخرق للمعايير التنظيمية، وتجاهل للبيئة العمرانية المحيطة، مما أفقد مفهوم "السكن الراقى" معناه الحقيقي وقيّمته الرمزية. يعتمد هذا العمل على منهجية علمية دقيقة، تشمل قراءة تاريخية لنشأة هذا النوع من السكن، وتحليل تطوره في مدينة سطيف، ودراسة حالات ميدانية لفهم تأثيره على الصورة الحضرية للمدينة. كما يسعى إلى تحديد أبرز الاختلالات والممارسات غير السليمة التي تشوب مشاريع السكن الراقى سواء من حيث التصميم المعماري أو الإدماج الحضري، مع الوقوف على رؤى وتوجهات المختصين في هذا المجال من مهندسين معماريين، ومطوّرين عقاريين، ومخططين حضريين.

يهدف هذا البحث إلى المساهمة في إعادة تعريف حقيقية لهذا النموذج من السكن واسترجاع القيمة الرمزية والمعمارية للسكن الراقى، بحيث يلبي الحاجات الأساسية للإنسان من إضاءة طبيعية، وخصوصية، وراحة وظيفية، وانسجام مع المحيط العمراني والحضري والاجتماعي.

كلمات مفتاحية: السكن الراقى، الترقية العقارية، الجودة المعمارية، الراحة الداخلية والخارجية، سكن ذو جودة، المعايير المعمارية والعمرانية، انتشار السكن، التعددية الوظيفية.

Abstrait :

This thesis offers a thorough and thoughtful analysis of the high-end housing sector in Sétif, a city undergoing rapid urban transformation, where the architectural landscape is evolving swiftly under the pressure of ambitious real estate projects — often disconnected from genuine quality standards.

This work highlights the many discrepancies between the image of high-end housing and the built reality. While these luxury dwellings are frequently presented as symbols of comfort, modernity, and social success, they often reveal, in practice, numerous shortcomings that call their true quality into question. Behind polished appearances and expensive materials, significant deficiencies are frequently observed — architectural flaws, regulatory oversights, failure to comply with architectural standards, poor quality of the immediate environment, and a general trivialization of the very notion of "high-end" housing.

Through a rigorous approach combining historical analysis, territorial reading, and concrete case studies, this thesis aims to Analyze the evolution of this housing model in Sétif and its impact on the urban landscape; Identify the most common failures in existing projects, both in terms of architecture and urban planning ; Understand the logic and practices of key stakeholders — such as developers, architects, and urban planners — who are attempting to redefine the contours of luxury housing to meet essential needs: natural light, privacy, comfort, urban integration, and full compliance with architectural and planning standards, while giving equal importance to the quality of both interior and exterior spaces. By proposing concrete alternatives and an architectural project rooted in the local context, this work seeks to restore the true meaning of high-end housing — placing human well-being, comfort, aesthetics, functionality, and urban context at the heart of the design process.

Keywords: High-end housing, Real estate development, Architectural quality, Interior and exterior comfort, Quality housing, Architectural and Urban planning standards, Housing proliferation, Functional diversity

Sommaire

Remerciements	
Dédicace	
Sommaire	
Liste des figures	

I. INTRODUCTION GENERALE :	1
I.1 Introduction :	1
I.2 La problématique :	2
I.3 Les objectives de mémoire :	2
I.4 Motivation du choix du site et du thème :	3
I.5 Structure du mémoire :	4
I.6 Organigramme du mémoire :	5
Première partie :	6
Approche théorique	6
Chapitre I : RECHERCHE THEMATIQUE	7
I.1 INTRODUCTION :	8
I.2 DEFINITION DES CONCEPTS :	8
I.2.1 Habitat :	8
I.2.2 Habiter :	10
I.2.3 Le logement :	10
I.2.4 Habitat haut standing :	11
I.2.5 Immeuble de standing :	11
I.2.6 La promotion immobilière :	11
Chapitre II : L'HABITAT HAUT DE GAMME A TRAVERS L'HISTOIRE	12
II.1 Histoire de la notion de haut standing :	13
II.0	13
II.1	13
II.1.1 Les romains entre les maisons riches et les Domus simples :	13
II.1.2 La maison Andalouse du sud de l'Espagne :	16
II.1.3 La Casbah d'Alger entre les grandes demeures et les maisons simples :	19
Chapitre III : CADRE JURIDIQUE ET LEGISLATIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	24
Chapitre IV : LA CHRONOLOGIE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE à Sétif.	29
IV.0	30

IV.1	INTRODUCTION :	30
IV.2	La première génération de la promotion immobilière :	30
IV.2.1	Promotion immobilière privé Benmedjneh :	30
IV.2.2	Promotion immobilière privé Mekhalef :	34
IV.3	La deuxième génération de la promotion immobilière :	44
IV.3.1	Promotion immobilière LAOUAR à Ain choga :	44
IV.3.2	La promotion Keddad (Azzouhour) :	47
IV.4	Synthèse des analyses des exemples :	55
Chapitre V	: Approche Analytique.....	56
V.0		57
V.1	Présentation de la zone d'étude :	57
V.1.1	Analyse du cadre physique :	57
V.1.2	Analyse morphologique :	62
V.1.3	Analyse paysagère :	72
V.1.4	Analyse fonctionnelle :	77
V.2	Synthèse générale selon la méthode S.W.O.T :	79
V.3	Les intentions :	80
Chapitre VI	: Alternatives et Projet	81
I.1	INTRODUCTION :	82
I.2	ALTERNATIVES :	82
I.2.1	Alternative 01 : Fragmentation fonctionnelle du site : entre habitat et espace public	82
I.2.2	Alternative 02 : Triptyque urbain : deux placettes et une cité.	84
I.2.3	Alternative 03 : Percée fonctionnelle et articulation du site	85
I.2.4	Alternative 04 : Croisement fonctionnel : axe marchand & voie mécanique	87
I.3	Elaboration de l'idée :	89
	Fragmentation initiale des deux volumes	91
	Introduction d'une liaison fluide « parcours »	91
	Modelage des volumes autour de la cour.	91
	Finalisation de la cour-jardin comme espace de vie	91
I.4	L'élaboration de l'idée de passage marchand :	94
1.	Hierarchisation et lisibilité de l'espace	94
2.	Cohérence architecturale	94
3.	Ambiance et confort	94
4.	Animation commerciale	95

I.5	L'application du thème dans le projet :.....	95
I.5.1	Au niveau du plan de masse :.....	95
I.5.2	Création des espaces verts (cour – jardin) au niveau R+2 :	99
I.5.3	Les services résidentiels haut standing :	103
I.5.4	Plans types des cellules logements :.....	105
I.5.5	Les outils numériques, les innovations sociales :.....	110
CONCLUSION GÉNÉRALE :		114
Annexe 01 : Questionnaire avec les promoteurs immobiliers &Architects		118
Annexe 02 : les textes juridiques.....		125