



*République Algérienne démocratique et Populaire*  
*Ministère de l'enseignement supérieur et de la*  
*Recherche scientifique*



*Université Ferhat Abbas Sétif -1-*  
*Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre*  
*Département d'Architecture*

**Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme**  
**De Master en Architecture**

Domaine : Architecture, Urbanisme et métiers de la ville (AUMV)

Filière : Architecture

Option : Architecture, Environnement et Technologie

**Thème :**

**CENTRE HISTORIQUE DE SETIF : REGENERATION URBAINE ET EMERGENCE  
DE LA DOMOTIQUE COMME CRITERE DE QUALITE ARCHITECTURALE**

Présenté par :

**DJELILI ABDERRAHIM SEDDIK**  
**ABDI YOUNES ABDERRAHMANE**

Encadré par :

**Dr. HARKAT NAIM**

2024-2025

## Table des matières

### Chapitre Introductive

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Introduction.....                | 15 |
| 2. Problématique :.....             | 16 |
| 3. Objectifs de la recherche :..... | 17 |
| 4. Méthodologie de travail : .....  | 17 |

### Chapitre Theorique

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Définition des concepts.....                        | 20 |
| 1 Régénération urbaine :.....                       | 20 |
| 1.1 Définition .....                                | 20 |
| 1.2 Types de régénération.....                      | 21 |
| 2 Approche du logement et de l'habitat : .....      | 22 |
| 2.1 Habitat: .....                                  | 22 |
| 2.2 Habitation: .....                               | 23 |
| 2.3 Espace résidentiel.....                         | 23 |
| 2.4 Le logement .....                               | 23 |
| 2.5 Le logement promotionnel.....                   | 24 |
| 2.6 Qualités d'un logement : .....                  | 26 |
| 3 Logement haut standing.....                       | 27 |
| 3.1 Définition du terme haut standing .....         | 27 |
| 3.2 Les critères d'un bien de haut standing : ..... | 27 |
| 4 Qualité architecturale : .....                    | 31 |
| 4.1 L'esthétique et le design : .....               | 31 |
| 4.2 La fonctionnalité : .....                       | 32 |
| 4.3 Le confort et le bien-être : .....              | 32 |
| 4.4 L'intégration dans le contexte : .....          | 33 |
| 4.5 La durabilité : .....                           | 33 |
| 4.6 L'innovation technologique : .....              | 34 |
| 5. La domotique.....                                | 35 |
| 5.1 Le principe de la domotique : .....             | 36 |
| 5.2 Les technologies de la domotique : .....        | 37 |
| 5.3 L'utilité de la domotique : .....               | 38 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 5.4 Le fonctionnement du dispositif :.....          | 38 |
| 5.5 Les domaines d'application de la domotique..... | 40 |

## Chapitre Analytique

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1 Introduction.....                                   | 43 |
| 1.1 Présentation de la ville de Sétif.....            | 43 |
| 1.2 Situation et Présentation de la zone d'étude..... | 45 |
| 1.3 Les repères de la zone d'étude.....               | 48 |
| 2 Analyse de la zone d'intervention.....              | 50 |
| 2.1 Situation du contexte immédiat.....               | 50 |
| 2.2 Tracé urbain.....                                 | 52 |
| 2.3 Ilots et voies.....                               | 53 |
| 2.4 Typologie des bâtiments.....                      | 54 |
| 3 Analyse du site.....                                | 55 |
| 3.1 Les limites.....                                  | 55 |
| 3.2 Accessibilité.....                                | 56 |
| 3.3 Circulation mécanique/piétonne.....               | 57 |
| 3.4 Ensoleillement et vents dominants :.....          | 58 |
| 3.5 Rapport bâti et non-bâti :.....                   | 59 |
| 4 Analyse SWOT(AFOM).....                             | 60 |
| 5 Synthèse de l'analyse.....                          | 61 |
| 6 Etude d'exemples.....                               | 62 |

## Chapitre technologique

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1 Introduction.....                                       | 72 |
| 2 Analyse climatique.....                                 | 72 |
| 2.1 Fonctionnalités principales du Climat Consultant..... | 72 |
| 2.2 Zone climatique.....                                  | 73 |
| 2.4 Illumination solaire.....                             | 76 |
| 2.5 Plages de vitesse de vent :.....                      | 77 |
| 2.6 Charte psychrométrique.....                           | 78 |
| 2.7 Stratégies proposées par Climat Consultant 6.0.....   | 79 |
| 2.8 Tableau des solutions.....                            | 80 |
| 3 Stratégies actives.....                                 | 81 |
| 3.1 Domotique :.....                                      | 81 |

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 4 Stratégie passives .....                                    | 83 |
| 4.1 Double vitrage : .....                                    | 83 |
| 4.2 Isolation thermique et acoustique : .....                 | 84 |
| 4.3 Ecrans réflecteurs : .....                                | 85 |
| Chapitre Opérationnel                                         |    |
| 1 Introduction .....                                          | 88 |
| 2 Idées et Orientations .....                                 | 88 |
| 3 Programme .....                                             | 89 |
| 4 Démarche .....                                              | 90 |
| 5 Organigrammes et organisations spatiales des logements..... | 92 |
| 6 Résultat final (le projet) .....                            | 96 |

## Résumé :

Ce mémoire explore la régénération urbaine du centre historique de Sétif, en mettant l'accent sur l'intégration de la domotique comme critère de qualité architecturale dans les logements promotionnels haut standing. À travers une analyse théorique, contextuelle et opérationnelle, l'étude examine les enjeux liés à la modernisation du tissu urbain tout en préservant le patrimoine architectural. Elle identifie les indicateurs essentiels de la qualité architecturale et démontre comment les technologies domotiques peuvent améliorer le confort, la sécurité et l'efficacité énergétique des habitations. Le projet final propose une conception résidentielle innovante répondant aux besoins contemporains de la société sétifienne.

## Abstract:

This thesis investigates the urban regeneration of Sétif's historic center, focusing on the emergence of home automation (domotics) as a key criterion for architectural quality in high-end residential developments. Through theoretical, contextual, and practical analysis, the study addresses the challenges of modernizing urban fabric while preserving architectural heritage. It identifies essential indicators of architectural quality and demonstrates how smart technologies enhance comfort, safety, and energy efficiency. The final project presents an innovative residential design tailored to the evolving needs of Sétif's contemporary society.

## ملخص :

يتناول هذا البحث موضوع التجديد الحضري لمركز مدينة سطيف التاريخي، مع التركيز على إدماج تقنيات المنزل الذكي (التحكم الآلي) كمعيار لجودة التصميم المعماري في السكنات الترويجية الراقية. من خلال تحليل نظري وسياقي وعملي، يناقش البحث التحديات المرتبطة بتحديث النسيج العمراني مع الحفاظ على التراث المعماري. كما يحدد المؤشرات الأساسية للجودة المعمارية ويبرز دور التكنولوجيا الذكية في تحسين الراحة والأمان وكفاءة الطاقة. ويقترح المشروع النهائي تصميماً سكنياً مبتكراً يلبي احتياجات المجتمع السطيفي المعاصر.