

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 de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de Master

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

Filière : Architecture

Spécialité : Habitat

Thème

LA PROMOTION IMMOBILIERE ET LE B.I.M
Cas d'étude : Modélisation des informations d'un immeuble
I.G.H Sis au faubourg de la gare de Sétif.

Présenté par : ZEGHLI ANIS

Encadré par : DR OMARI ASSIA

Soutenu le 29/06/2025 devant le jury composé de :

Président :

Encadrant :

Examineur :

Année universitaire 2024/2025

SOMMAIRE

Introduction générale

Chapitre I : Présentation du thème

- 1.1 problématique.
- 1.2 Hypothèses.
- 1.3 Objectifs.
- 1.4 Intentions de recherche.
- 1.5 Méthodologie.

Chapitre II : La promotion immobilière privée en Algérie.

- 2.1 Définitions et rôles du promoteur immobilier privée.
 - 2.1.1 Définitions des concepts clés en promotion immobilière.
 - 2.1.2 Rôles du promoteur immobilier privée.
- 2.2 État du marché immobilier algérien.
- 2.3 Cadre réglementaire et législatif de la promotion immobilière en Algérie.
 - 2.3.1 La promotion immobilière en Algérie cadre générale.
 - 2.3.2 Règlements des projets immobilières en Algérie.
- 2.4 Principales étapes d'un projet de promotion immobilière.
- 2.5 Contraintes rencontrées par les promoteurs.

Chapitre III : Le BIM – Un outil d'innovation dans le secteur du Bâtiment.

- 3.1 Introduction au Building Information Modelling (BIM).
- 3.2 Principes, dimensions et niveaux de maturité du BIM.
 - 3.2.1 Principes.
 - 3.2.2 Dimensions du BIM.
 - 3.2.3 Niveaux de maturité du BIM selon la norme ISO 19650.
- 3.4 Outils et logiciels BIM disponibles sur le marché algérien.
- 3.5 Avantages potentiels du BIM pour les projets de construction en Algérie.
- 3.6 Obstacles à l'adoption du BIM dans le contexte algérien.

Chapitre IV : Synergie entre BIM et promotion immobilière en Algérie.

- 4.1 Apport du BIM dans les différentes phases d'un projet immobilier.
Phase d'études et de conception.

4.1.1 Phase d'exécution.

4.1.2 Phase d'exploitation.

4.2 Optimisation des coûts et des délais.

4.3 Collaboration entre acteurs.

4.4 Étude de cas : Implémentation du BIM par un bureau d'études public algérien (BEREG).

4.5 Retours d'expérience des professionnels algériens.

Chapitre V : Analyse multicritères pour l'intégration d'un immeuble promotionnel (IGH) à la cité de la gare Rue Cheraga Laid à Sétif.

5.1 Situation et historique du site.

5.1.1 Situation.

5.1.2 Historique du site.

5.2 Approche paysagère.

5.2.1 Limites.

5.2.2 Nœuds.

5.2.3 Quartiers.

5.2.4 Repères.

5.3 Critères Typo-Morphologique du Site.

5.3.1 Typologie.

5.3.2 Morphologie.

5.4 Cadre réglementaire pour l'intégration d'un immeuble promotionnel (IGH) à la cité de la gare (Rue Cheraga Laid, Sétif, Algérie) :

5.4.1 Documents réglementaires opposables.

5.4.2 Procédure administrative détaillée.

5.4.3 Réglementation des IGH en Algérie.

5.6 Synthèse d'analyse : SWOT.

5.7 Recommandations.

5.8 Programme.

Chapitre VI : Démarche de projet.

6.1 Présentation du projet choisi (promotion mixte : logement et commerces).

6.2 La démarche du projet.

6.2.1 En termes de respect de règlements d'urbanisme et de sécurité.

6.2.2 En terme de conception.

6.2.3 En termes d'intégration du BIM.

Conclusion Générale

Bibliographie

Annexes

Résumé :

En Algérie, les opérations de requalification urbaine se concentrent particulièrement sur les quartiers anciens comme le faubourg de la gare à Sétif, où le tissu urbain existant est soumis à une intense pression de la promotion immobilière. Ces transformations, souvent conduites sans plan directeur clair, entraînent des dysfonctionnements urbains et architecturaux. L'étude explore l'apport de la modélisation BIM comme outil stratégique pour rationaliser ces opérations. Elle évalue comment cette technologie peut optimiser la planification, la coordination et la gestion des projets immobiliers dans des contextes urbains complexes, tout en améliorant leur qualité technique et fonctionnelle.

Mots-clés : Algérie, requalification, tissu urbain, promotion immobilière, faubourg de la gare, modélisation BIM.

Abstract:

In Algeria, urban renewal operations primarily focus on historic districts such as the railway suburb in Sétif, where the existing urban fabric faces intense pressure from real estate development. These transformations, often implemented without clear master plans, result in urban and architectural dysfunctions. This study examines the potential of BIM modeling as a strategic tool to streamline these operations. It assesses how this technology can optimize planning, coordination, and management of real estate projects in complex urban contexts while enhancing their technical and functional quality.

Keywords: Algeria, urban renewal, urban fabric, real estate development, railway suburb, BIM modeling.

الملخص:

في الجزائر، تتركز عمليات إعادة التأهيل الحضري بشكل خاص على الأحياء القديمة مثل ضاحية المحطة في سطيف، حيث يواجه النسيج الحضري القائم ضغوطاً شديدة بسبب عمليات التطوير العقاري. غالباً ما تؤدي هذه العمليات التي تنفذ دون خطط رئيسية واضحة إلى اختلالات عمرانية ومعمارية. تبحث هذه الدراسة في إمكانية استخدام نمذجة معلومات البناء كأداة استراتيجية لتنظيم هذه العمليات. كما تقيم كيف يمكن لهذه التكنولوجيا تحسين التخطيط والتنسيق وإدارة المشاريع العقارية في السياقات الحضرية المعقدة، مع تعزيز جودتها التقنية والوظيفية.

الكلمات المفتاحية: الجزائر، إعادة التأهيل الحضري، النسيج الحضري، التطوير العقاري، ضاحية المحطة، نمذجة معلومات البناء.