

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire de Master 2

N° d'ordre :

Série :

Filière : Architecture

Spécialité : Maitrise d'ouvrage architectural et urbain

Thème : le tourisme d'affaire. Une contribution économique aux normes écologiques.

Projet : Un centre d'affaire de haut qualité environnementale dans la ZET LARBI BEN MHIDI à SKIKDA

Dirigé par :

DR Bouheni Djamel

MME Ramoul Asma

Présenté par :

Hamoud Ayoub

Année Universitaire 2018/2019

SOMMAIRE

Introduction

Problématique

Hypothèses

Méthodologie de la recherche

Structure du mémoire

PARTIE UNE : THEORIQUE

CHAPITRE 01 : *Le tourisme d'affaire*

CHAPITRE 02 : *Centre d'affaire*

CHAPITRE 03 : *Equipement aux normes écologiques.*

PARTIE DEUX : PRATIQUE

CHAPITRE 01 : *analyse des exemples.*

CHAPITRE 02 : *analyse du site*

CHAPITRE 03 : *montage de projet*

CHAPITRE 04 : *mise en forme du projet*

CONCLUSION GENERALE

Bibliographie

Liste des figures

Liste des tableaux

Liste d'abréviation

Table des matières

REMERCIEMENTS

Dédicaces

Sommaire

Table des matières

Introduction

Problématique

Hypothèses

Méthodologie de la recherche

Structure du mémoire

PARTIE I THEORIQUE

CHAPITRE 01 : LE TOURISME D’AFFAIRE 7

I.	Etude du thème général : « Le Tourisme » :.....	7
I.1	Le but de choix de tourisme :.....	8
I.2	La naissance du mot tourisme :	8
I.3	Aperçu historique sur le tourisme dans le monde :	8
I.4	Définitions : Définition du Tourisme :	9
I.5	Rôle du tourisme :	10
I.5.1	Sur le plan politique :	10
I.5.2	Sur le plan économique :	10
I.5.3	Sur le plan social :	10
I.5.4	Sur le plan culturel :	11
I.6	Les différents types de tourisme :	11
I.6.1	Le Tourisme balnéaire :	11
I.6.2	Le tourisme de montagne « montagnard » :	12
I.6.3	Le Tourisme culturel :	12
I.6.4	Le tourisme saharien :	12
I.6.5	Le Tourisme d'affaire :	13
I.6.6	Le tourisme de santé « médical » :	14
I.9	Le tourisme dans le monde :	14
II.9	La Stratégie du développement du tourisme en Algérie :	15
	Le schéma directeur d’aménagement touristique (SDAT) :	16
	Les cinq grands objectifs du SDAT :	16

Les zones d'expansion touristique (ZET) :.....	16
II. Etude du thème : le tourisme d'affaires	18
II.1 Le but de choix de tourisme d'affaire :.....	18
II.2 Définition :	18
II.2.1 Tourisme d'affaires :.....	18
II.2.2 Définition d'affaires :	19
II.2.3 Le touriste d'affaires :.....	19
II.3 Les différentes manifestations du tourisme d'affaires :	19
II.3.1 Les congrès.....	19
II.3.2 Les conventions d'entreprise.....	20
II.3.3 Les foires et salons.....	20
II.3.4 Les séminaires :.....	20
II.4 Les éléments qui interviennent sur le marché réunions et évènements touristiques :	21
II.4.1 L'offre :	21
II.4.2 La concurrence internationale :	22
II.4.3 La demande :	23
II.5 Le rôle du tourisme d'affaires :	24
II.5.1 Politique :.....	24
II.5.2 Economique :	24
II.5.3 Social :.....	25
II.5.4 Culturel :	25
II.6 Les acteurs du tourisme d'affaires :.....	25
Nous pouvons définir les acteurs autour de trois catégories non exhaustives : les acteurs institutionnels, les acteurs liés à la demande et ceux liés à l'offre du secteur.	
25	
II.7 Le tourisme d'affaire Un apport substantiel pour le développement économique :.....	26
II.8 La politique algérienne en matière de tourisme d'affaire :.....	26

CHAPITRE 02 : Centre d'affaire

I Définitions.....	28
II Types d'utilisateurs :.....	30
II.1 Les utilisateurs permanents :	30
II.2 Les utilisateurs temporaires :.....	30

III Les différents composants d'un centre d'affaire :	30
III.1 Echange et communication :	31
III.2 Commerce :	31
III.3 Gestion et logistique :	31
III.4 Hébergement :	32
III.5 Détente et loisirs :	32
IV Historique et développement des centres d'affaires :	32
V Les avantages des centres d'affaires :	33
VI Les éléments qui influent sur le projet :	34
VI.1 Les nouveaux moyens de transport sont un aspect de développement des pays :	34
VI.2 Les télécommunications :	34
VI.3 L'industrie :	34
VII Evolution des immeubles de bureaux :	35

CHAPITRE 03 : Equipement aux normes écologiques.....37

I. Définition Des Concepts Liés à L'architecture Ecologique :	38
I.1 Ecologie :	38
I.2 Développement Durable :	38
I.3 Architecture Ecologique :	38
II. Dispositifs de L'architecture Ecologique :	39
III. La démarche HQE :	39
III.1 Définition :	39
III.2 Genèse de HQE :	40
III.3 Les Objectifs de la HQE :	40
III.4 Les quatorze cibles :	40
III.4.1 Les cibles de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur :	41
III.4.2 Les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant :	43
III.5 Un bâtiment de haute qualité environnementale :	44
III.6 Les principaux acteurs de la démarche :	44
III.7 Une approche en coût global :	45
IV. Les matériaux écologiques :	46
IV.1 Qu'est-ce qu'un éco matériau ?	46
IV.2 Les matériaux de bâti :	46

IV.4 Les Façades Climatiques Intelligentes :	47
IV.4 L'atrium :	50
V. Le développement durable en Algérie :	50
V.1 Aperçu sur les modes de développement en Algérie :	50
V.2 Les Réglementations de Algérie pour le développement durable :	51
V.3 Action 21 sa mise en œuvre en Algérie :	51

PARTIE II PRATIQUE

CHAPITRE 01 : ANALYSE DES EXEMPLES53

Introduction :.....	53
I. Exemple 01 : Centre d'affaire cœur défense de paris :.....	53
I.1 Fiche Technique :	53
I.2 Présentation du centre d'affaire :.....	54
I.3 Situation :.....	54
I.4 L'accessibilité :	55
I.5 Analyse architecturale :.....	56
I.5.1 La volumétrie :	56
I.5.2 La Façade :	56
I.6 Analyse programmatique :.....	57
II. Exemple 2 : Le Galaxy Soho.....	59
II.1 La présentation du Centre :	59
II.2 Situation du projet :.....	59
II.3 Approche formelle :	59
II.4 Approche architecturale :	60
II.5 La partie architecturale :	61
III. Exemple 3 : Lakhta business center (centre d'affaire Lakhta).....	64
III.1 Présentation :.....	64
III.2 Situation :.....	65
III.3 Accessibilité :	65
III.4 La conception du Lakhta center :.....	65
III.5 Caractéristiques de la conception :	66
III.6 Les composantes du centre d'affaire Lakhta :	66
III.7 La technologie utilisée dans le projet :.....	67
IV. Exemple 4 : Centre d'affaire CNIT « la défense paris ».....	69

IV.1	La présentation du centre d'affaire :	69
IV.2	Situation :	70
IV.3	La forme du terrain :	70
IV.4	Accessibilité :	70
IV.5	L'analyse architecturale :	70
	Volumétrie :	70
	Les façades :	71
	Système constructif :	71
IV.6	Analyse programmatique :	72
V.	Exemple 5 : Centre D'affaires Numidia (Annaba) :	73
V.1	Situation :	73
V.2	Plan de masse :	73
	Le terrain	73
	Les parkings :	73
	Les espaces verts :	73
V.3	La Composition volumétrique :	74
V.4	Analyse des façades :	74
V.5	Programme Architecturale :	75
V.6	Configuration Architecturale :	76

CHAPITRE 02 : ANNALYSE DU SITE.....79

I	Présentation de la ville de Skikda :	79
I.1	Présentation de la ville de Skikda :	79
I.2	Aperçu historique : de l'antique Russicada à Philippeville, aujourd'hui Skikda :	79
I.3	Situation géographique de la wilaya de Skikda :	80
I.4	Situation administrative de la wilaya de Skikda :	81
I.5	La morphologie de la ville :	81
A.	Les limites géographiques	81
B.	Géologie :	81
C.	Foret :	81
I.6	Approche biophysique :	82
A.	Le climat :	82
B.	Les vents :	82
C.	HYDROGRAPHIE :	82

I.7	Les atouts et les potentialités remarquables dans la ville de Skikda :	82
•	Les atouts naturels considérables :	82
•	Les atouts culturels :	82
•	Les atouts touristiques :	82
•	Les atouts d'infrastructure de base :	82
•	Les potentialités interdisciplinaires :	82
•	Les atouts économiques de la ville de Skikda :	83
•	L'industrie :	83
•	Les mines et Carrière :	83
•	L'agriculture :	83
•	Les ports :	83
II	Le site d'intervention : La zone d'expansion Touristique l'Arbi Ben Mhidi	84
II.1	Les ZET de la wilaya de Skikda :	84
II.2	Présentation de la zone d'expansion touristique (ZET) « Larbi Ben MHidi » :	86
II.3	Caractéristiques paysagères de la ZET « Ben M'Hidi » :	87
•	La mer et la plage :	88
•	L'arrière plage:	88
II.4	Caractéristiques physiques de la ZET « Ben M'Hidi » :	89
II.5	L'accessibilité à la ZET « Laarbi Ben M'Hidi » :	89
II.6	Répartition de la population de la ZET :	90
II.7	La nature foncière de la ZET « Laarbi Ben M'Hidi » :	92
II.8	Les objectifs du développement touristique de la ZET de Ben Mhidi d'après le SDAT 2 de la wilaya de Skikda :	92
II.9	Analyse du terrain d'intervention :	94
II.9.1	Situation :	94
II.9.2	Situation du site par rapport à son environnement :	94
II.9.3	Le choix du site d'intervention :	95
II.9.4	Accessibilité :	95
II.9.5	Superficie et forme :	96
II.9.6	Topographie L'assiette d'intervention est d'une faible pente de 1.3%.....	96
II.9.7	Le Micro climat :	97
II.9.8	Les vues panoramiques :	98

CHAPITRE 03 : montage de projet100

Introduction :	100
I Etude d’opportunité et faisabilité :	100
I.1 Étude d’opportunité :	100
I.2 Etude de faisabilité :	103
II Organisation de la maîtrise d’ouvrage :	103
III Le rôle et L’impact d’un centre d’affaire sur la ville de Skikda.....	104
III.1 La définition d’un centre d’affaire à Skikda :	104
III.2 Le rôle de centre d’affaire à Skikda :	104
III.3 L’impact du centre d’affaire de Skikda :	105
III.1 Les principaux types d’impact d’un centre d’affaire sur un territoire :	105
Economique :	106
Social :	106
Culturel :	106
Environnementale :	107
IV Programmation :	107
IV.1 Les composantes principales :	107
IV.1.1 GESTION ET LOGISTIQUE :	107
IV.1.2 ECHANGE ET COMMUNICATION :	108
1) Des bureaux de location	108
2) Des fonctions libérales :	108
3) Sièges d’entreprise :	108
4) Les fonctions libérales :	109
IV.1.3 COMMERCE :	109
IV.1.4 Congrès :	110
IV.1.5 CULTURE, DETENTE ET LOISIRS :	110
IV.1.6 L’EBERGEMENTS :	110
IV.2 DESCRIPTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS.....	111
IV.2.1 Accueil :	111
IV.2.2 L’administration :	111
Localisation :	111
Rôle :	112
L’Analyse des sous espaces de l’administration :	112
IV.2.3 ESPACE DESTINÉ AUX COMMERCES :	113

Exigences fonctionnelles et architecturales :	114
LES FORMES D'ORGANISATION :	114
IV.2.4 ESPACES DESTINÉ À LA CONSOMMATION :	115
SELF-SERVICE :	115
Les relations spatiales :	115
Composantes :	115
Relation spatiale :	115
L'Organigramme spatiale et fonctionnelle :	116
IV.2.5 SIEGES POUR ENTREPRISE :	116
Différents Concepts d'aménagement de l'espace de travail :	116
IV.2.6 ESPACES DESTINÉS AUX FONCTIONS LIBÉRALES :	118
L'Analyse des sous espaces des fonctions libérale :	118
• Bureau D'études architecturale	118
• Bureau D'avocat :	119
• BUREAU DU MEDECIN SPECIALISTE	119
• Les agences (de voyage, bancaire, SAA, Air Algérie) Caractéristiques Techniques	120
IV.2.7 Salle de conférence :	120
Caractéristiques Techniques :	121
L'Organigramme spatial :	121
IV.2.8 L'EBERGEMENTS :	122
Exigences fonctionnelles et architecturales :	122
IV.2.9 Service technique :	123
IV.3 Programme retenu :	123

Chapitre 04 : Mise en forme de projet 128

Introduction	128
I Schéma de principe :.....	128
II Le plan de masse :	130
III Description du projet :	131
Accessibilité	131
La circulation verticale et horizontale :	131
IV Différents plans :	132
V Technique :	133

Le choix du système structurel :	133
VI L'aspect HQE dans le projet :	133

CONCLUSION GENERALE

Bibliographie

Liste des figures

Liste des tableaux

Liste d'abréviation

Résumé

Résumé

Les nouveaux enjeux et les exigences du XXIème siècles imposés par le développement rapide et perpétuel des technologies ont forcé la majorité des pays du monde à contribuer à une meilleure insertion du pays dans la scène politique et économique mondiale par l'adoption de nouveaux équipements à caractère d'affaire en intégrant le concept de la durabilité. Skikda étant une ville touristique et industrielle qui est parmi les villes structurantes de l'économie du pays donc il est opportun et faisable de réaliser un centre d'affaire sur un site comme la ZET LARBI BEN MHIDI en pleine expansion et développement de dynamiser l'activité du tourisme d'affaire qui représente une clé majeure du développement durable assurant une importante attractivité pour une telle ville.

Mots-clés : Tourisme d'affaire, attractivité, centre d'affaire, HQE, durabilité.

ملخص

أجبرت الرهانات والمتطلبات الجديدة للقرن الواحد والعشرين التي فرضها التطور السريع والدائم في العالم على المساهمة في تحسين اندماج البلاد في المشهد السياسي للتكنولوجيات غالبية البلدان والاقتصادي العالمي من خلال اعتماد معدات جديدة من خلال دمج مفهوم الاستدامة

سكيكدة هي مدينة سياحية وصناعية وهي من بين المدن الهيكلية للاقتصاد الجزائري، فمن المناسب والممكن بناء مجمع تجاري في موقع مثل العربي بن مهيدي بتوسع وتطور كامل لتعزيز نشاط سياحة الأعمال التي هي مفتاح رئيسي للتنمية المستدامة، مما يجعلها نقطة جذب مهمة