

Département d'Architecture



Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de :
MASTER ACADÉMIQUE

Filière :
ARCHITECTURE

Spécialité :
ARCHITECTURE

Présenté par :
AGAB Youssouf

THÈME :

**LA MAISON D'HÔTES COMME ALTERNATIVE D'HÉBERGEMENT
TOURISTIQUE URBAIN : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS
LE CONTEXTE CÔTIER JIJELIEN**

Date de la Soutenance : novembre 2020

Composition du Jury :

Ghofrane BENKECHKACHE	M.C.B, université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Président du jury.
Saïd SAFRI	M.A.A, université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Directeur de mémoire.
Fateh NEDJAR	M.A.A, université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Membre du Jury.

Remerciement

*Je remercie Dieu qui aide à réaliser les bonnes œuvres et qui nous a créés
et nous a donné le courage et la volonté d'étudier et de
devenir ce que nous sommes aujourd'hui*

*Nous tenons à remercier avec beaucoup de gratitude notre enseignant
Mr. SAFRI SAID que Dieu le guide, pour son effort à nous orienter et
corriger et qui s'est montrée très disponible tout au long de la réalisation
de ce travail.*

*On 'adresse nos sincères remerciements à tous les professeurs,
Intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs
Écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé nos réflexions et ont
accepté de nous rencontrer et de répondre à nos questions durant nos
recherches.*

AGAB YOUSOUF

DEDICACE

Je dédie ce modeste travail :

A mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études, Aucun hommage ne pourrait être à la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue vie.

A mes chers frères Hamza, Amir et Islam, pour leur appui et leur encouragement, A ma chère sœur Amel pour son encouragement permanent, et son soutien moral. A tous mes oncles, tantes, cousins et cousines et toute ma famille.

A tous mes amis pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire, Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués, et le fruit de votre soutien infaillible, Merci d'être toujours là pour moi.

yousseuf

Sigles et abréviations

- ACL : Agglomération Chef-Lieu.
- MFE : Mémoire de Fin d'Etudes.
- OMT : Organisation Mondial du tourisme
- PATW : Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya.
- PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- POS : Plan d'Occupation des Sols.
- RDC : Rez-De-Chaussée.
- RN : Route Nationale.
- SDAT : Schéma Directeur d'Aménagement Touristique.
- TIC : technologies de l'information et de la communication
- URL : Uniform Resource Locator, « localisateur uniforme de ressource».
- ZET : Zone d'Expansion Touristique.

Liste des illustrations

1. Liste des figures

Numéro	Intitulé	Page
01	Structure du mémoire.....	9
02-03	Les <i>Riads</i> de Marrakech.....	20
04	La maison de la palmeraie : une situation dans un réseau d'accueil touristique abrité par la vallée du Mzab.	23
05	La maison de la palmeraie : vue extérieure.....	24
06	Plan du RDC caractéristique d'une maison mozabite.....	25
07	Plan de l'étage d'une maison mozabite.....	26
08	Le patio de la maison du Mzab.....	27
09	Iwan aménagé d'une maison mozabite.....	27
10	Localisation de la maison d'hôtes Riad Jmya.....	28
11	Vue intérieure de la maison d'hôtes Riad Jmya.....	30
12	Plan du rez-de-chaussée de la maison d'hôtes Riad Jmya.....	31
13	Plan du 1er étage de la maison d'hôtes Riad Jmya.....	31
14	Vue sur le patio de Riad Jmya.....	32
15-18	Vues intérieures sur les chambres du Riad.....	32
19	Vue sur le salon de Riad Jmya.....	33
20	Situation de la maison d'hôtes Dar Lamma à Bizerte.....	34
21	Vue extérieure de la maison d'hôtes Dar Lamma.....	35
22	le patio central de la maison d'hôtes Dar Lamma.....	36
23-27	Chambres selon styles très variés de la maison d'hôtes Dar Lamma.....	37
28	Le salon de la maison d'hôtes Dar Lamma.....	38
29	Parc national de Taza, jijel.....	43
30	Parc animalier à Kissir, jijel.....	43
31	le grand phare de la wilaya de Jijel.....	44
32	les grottes merveilleuses de la wilaya de Jijel.....	44
33	l'évolution de la trame du triangle historique.....	48
34-39	quelques maisons côtières méditerranéennes, implantation au bord de la mer.....	51
40-41	volumétries des maisons a cour centrale.....	52
42-45	quelques toitures inclinées méditerranéen.....	53
46-49	Façades authentiques	53
50-55	déco de portes d'entrée méditerranéennes.....	54
56-61	les fenêtres méditerranéennes.....	55
62-67	les balcons méditerranéens.....	56
68-70	les exemples des soubassements.....	56
71-73	une verrière de toi apportera la lumière à patio.....	57
74-76	les chambres du grand Maghreb.....	57
77-80	les salons du grand Maghreb.....	58
81-84	cuisine à décoration traditionnelle.....	58

2. Liste des cartes

Numéro	Intitulé.	Page
01	la situation de la wilaya de Jijel.....	40
02	les reliefs de la wilaya de Jijel.....	41
03	les réseaux routiers et ferroviaires du Jijel.....	42

3. Liste des tableaux

Numéro	Intitulé	Page
01	Infrastructures hôtelières de la commune de Jijel.....	47
02	analyse AFOM de la ville du Jijel.....	49

Sommaire

Sommaire	i
Sigles et abréviations.....	ii
Liste des illustrations.....	iii
Liste des figures.....	iii
Listes des cartes.....	vi
Liste des tableaux.....	vi
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	1
CHAPITRE I : MAISON D'HÔTES : CADRE CONCEPTUEL	10
Introduction.....	10
1. Tourisme alternatif : évolution récent de l'activité touristique.....	10
2. Les formes d'hébergements touristiques : définitions et caractéristiques.....	15
3. La maison d'hôtes : forme d'hébergement en développement.....	18
Conclusion.....	22
CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?	23
Introduction.....	23
1. Premier exemple : <i>Dar Al Ghaba</i> , Ghardaïa, Algérie.....	23
2. Deuxième exemple : <i>Riad Jmya</i> , Fès, Maroc.....	28
3. Troisième exemple : <i>Dar Lamma</i> , Bizerte, Tunisie.....	33
Conclusion.....	38
CHAPITRE III : MAISON D'HOTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE CÔTIER JIJELIEN	39
1. Jijel, ville côtière: diagnostic urbain et enjeux touristiques.....	39
2. La maison d'hôtes : caractérisations dans le contexte côtier Jijelien	51
Conclusion.....	58
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	59
BIBLIOGRAPHIE.....	60
Liste des annexes.....	I
Abstract	V
ملخص	V
Résumé.....	VI

INTRODUCTION GÉNÉRALE

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Ces dernières années, le secteur touristique et ses tendances se sont développés de manière significative et rapide. Dès lors, les destinations doivent faire face aux demandes en constante évolution des touristes. En janvier 2016, lors de l'événement intitulé « *Dix tendances touristiques à l'aube de 2020* », les spécialistes de la *Chaire de tourisme Transat* ont indiqué que la prochaine décennie va se distinguer par un tourisme qui « *deviendra immersif et poussera encore plus loin la notion d'authenticité* »¹. L'unicité, la réalité, l'humanité et la passion sociale sont ce qui rend les expériences authentiques.

Dans ce sens, la solution préconisée est de donner plus d'attention à l'espace local et laisser place à la rencontre humaine pour attirer les touristes. De là, on voit l'émergence d'un nouveau type qui contribue à l'avancement des collectivités, c'est « *le tourisme alternatif* ». Tout cela a eu pour effet de changer les croyances des touristes sur le type d'hébergement touristique. Ainsi, le touriste est hébergé autrement, à côté de l'hôtellerie traditionnelle, il cherche aujourd'hui la différence et surfe entre résidence de tourisme, meublé de tourisme, chambre ou maison d'hôtes et autres formes d'hébergement alternatives.

▪ **Tourisme alternatif et formes d'hébergement non conventionnelle : le contexte général**

Dans un contexte de postmodernité, les touristes semblent de plus en plus attirés par des formes d'activités touristiques alternatives où les expériences diversifiées sont derrière la motivation première du voyage.²

À l'heure actuelle, les formes de tourisme traditionnelles ne contribuent pas au développement des sociétés hôtes, c'est-à-dire « *un environnement local, à l'intérieur duquel se réalisent des relations sociales entre individus partageant une même identité conceptuelle* »³.

Le tourisme alternatif se veut une alternative au tourisme de masse, sévèrement critiqué à causes de ses effets socio-environnementaux négatifs et ses visées économiques cherchant le profit et la rentabilité, souvent, au détriment des régions et des localités visitées.

¹ MARIE Royer Anne, « *L'authenticité en tourisme culturel et patrimonial* », 2016, site web. URL: <http://developpementtouristiqueamr.com/2016/02/08/lauthenticite-en-tourisme-culturel-et-patrimonial/>

² DELISLE Marie-Andrée et JOLIN Louis, « *Un autre tourisme est-il possible?* », 2007, p 41. URL: <https://flipbook.cantook.net/?d=%2F%2Fwww.entrepotnumerique.com%2Fflipbook%2Fpublications%2F99.js&oid=7&c=&m=&l=fr&r=https://puq.ca&f=pdf>.

³SIMARD. M, « *Communauté, identité et développement: pour un nouveau cadre d'analyse* », 1999, p 24. URL: https://www.researchgate.net/profile/Martin_Simard/publication.

Terme générique, le tourisme alternatif englobe différentes alternatives, dont les catégorisations utilisées par la littérature et/ou les acteurs pour aborder ces nouvelles formes de tourisme sont : *tourisme hors des sentiers battus*, *tourisme expérimental*, *tourisme interstitiel*, *slow tourism*, *tourisme participatif ou collaboratif*, *tourisme "créatif"*, *"détourisme"*, *"tourisme de l'ordinaire"*...¹.

D'autres formes, plus ou moins récentes, au tourisme "*classique*", sont rangées sous le paradigme de "*développement durable*" ou "*durabilité*", telles : le tourisme durable, le tourisme équitable ou l'écotourisme. Sachant que ces nouvelles formes touristiques ont été codifiées par des chartes et des codes de conduite suite au Sommet de la Terre à Rio en 1992 : *Charte éthique du voyageur*, *Charte du tourisme équitable*, *Code mondial d'éthique du tourisme*, *Charte du tourisme durable*...

Dans ce cadre, les acteurs des activités touristiques, visant à développer le tourisme alternatif, utilisent les TIC (technologies de l'information et de la communication) comme une force majeure d'attractivité des territoires. Ils jouent un rôle fondamental visant à créer de nouvelles offres de prestations de services, et par conséquent à relancer le secteur touristique.

Pour rester compétitifs, les opérateurs touristiques se doivent donc d'adopter une attitude dynamique vis-à-vis du numérique. Ils doivent intéresser, satisfaire, pour donner l'envie aux touristes de promouvoir leur destination. Et ainsi, ils mettent à profit l'un des avantages du numérique qui invite à voyager, donne envie à visiter et offre des choix très diversifiés aux touristes.

Afin de poursuivre de tels objectifs, dans ce contexte évolutif, il est devenu indispensable de miser sur des conceptions d'hébergement touristique qui procèdent selon des principes qui promeuvent un tourisme alternatif, où l'authenticité, l'histoire, la distinction, les relations humaines et les traditions locales sont les vecteurs de l'attraction touristique.

Des exemples étudiés, notamment dans les pays maghrébins voisins, la maison d'hôtes constitue un lieu de séjour qui remplit ces conditions ralliant un tourisme sortant des créneaux

¹ CONDEVAUX Aurélie et al, « *La mise en tourisme de lieux ordinaires et la déprise d'enclaves touristiques*», ND,p 15.URL :https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/IREST/Colloques/PUCA-EIREST_Etat_de_l_art.pdf

anodins et banalisés. Sachant que la maison d'hôtes peut être identifiée comme une structure d'hébergement ayant la forme de villa ou de maison, généralement localisée en milieu urbain, d'une architecture caractéristique reprenant le cachet local, et surtout d'une capacité d'hébergement très limitée en chambres, privilégiant une offre de séjour qualitative rappelant une ambiance domestique en rupture avec les conceptions hôtelières courantes.

De manière générale, le vocable de maison d'hôtes est utilisé - dans certains pays comme ceux voisins (Maroc et Tunisie) - en considérant qu'une maison d'hôtes compte une ou plusieurs chambres d'hôtes. Alors qu'en France, ce sont ces dernières qui sont adoptées par le Code du tourisme comme étant « ... *des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations* »¹.

La personne « *qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée* »², précise que l'activité comporte la fourniture du petit déjeuner et du linge de maison, que « *l'accueil est assuré par l'habitant* » et que le nombre maximal de chambres est de cinq et la capacité d'accueil de quinze personnes au maximum.³

▪ **Tourisme alternatif et maison d'hôtes : l'état de l'art**

Concernant l'état de la question afférente aux deux thèmes abordés ci-haut – '*tourisme alternatif*' et '*maison d'hôtes*' –, nous signalons pour le premier l'ouvrage de Marie-Andrée Delisle et Louis Jolin, sous le titre « *un autre tourisme est-il possible ?* », publié en 6 juillet 2007, qui traite notamment des questions éthiques touchant le tourisme, ou les auteurs clarifient ce qu'ils entendent par un « *autre tourisme* ».

Aussi, la thèse soutenue par Yasmine Benbelaid, sous le titre « *le tourisme alternatif à Timimoune* » en 2013, questionne les possibilités d'envisager le tourisme alternatif comme levier à l'amélioration des conditions de vies des populations locales.

¹CODE DU TOURISME, Loi n°2006-437 du 14 avril 2006, France.

²CODE DU TOURISME, Le décret n° 2007-1173 du 3 août 2007, France.

³ Circulaire Interministérielle n°01 du 16 Juin 2012 relative au logement chez l'habitant « comme formule d'hébergement touristique », Algérie. Url : <https://dta-tiziouzou.dz/dz/images/pdf/ FOR MULE %20CHEZ% 20LHABITANT.pdf>. Voir annexe n° 01.

Par ailleurs, sur ce même thème, nous pouvons citer, ci-après et dans un ordre chronologique de publication, un certain nombre d'ouvrages et d'articles aussi importants :

- RAYNOUARD Yves, 1986, « *Le tourisme social : de l'illusion au renouveau* » ;
- HALL Michael et LEW Allan, 1998, « *Sustainable tourism* » ;
- BATTILANI Patricia, 2007, « *Des grands hôtels aux entreprises familiales : la transition vers le tourisme de masse dans les pays de la Méditerranée* », In : *Entreprise et Histoire*, n° 47 ;
- COUSIN Sakia, 2006, « *De l'Unesco aux villages de Touraine : les enjeux politiques, institutionnels et identitaires du tourisme culturel* », In : *Autrepart*, n° 40 ;
- DENAIS Laurent, « *Écotourisme, un outil de gestion des écosystèmes* », Université de Sherbrooke, 2007 ;
- GAGNON Christiane et GAGNON Serge, 2007, « *L'écotourisme entre l'arbre et l'écorce : de la conservation au développement viable des territoires* » ;
- The international ecotourism society, 2007, « *Déclaration d'Oslo sur l'écotourisme – Oslo statement on ecotourism* » ;
- FENNEL David, 2008, « *Ecotourism* » ;
- LAMIC Jean-Pierre, 2008, « *Tourisme durable : utopie ou réalité?* » ;
- LAURENT Alain, 2009, « *Tourisme responsable: clé d'entrée du développement territorial durable* » ;
- WEARING Stephan et NEIL John, 2009, « *Ecotourism : impacts, potentials and possibilities* » ;
- STOCK Mathis et LUCAS Léopold, 2012, « *La double révolution urbaine du tourisme* », In : *Espaces et sociétés*, n° 151 ;
- GAULT Franz, 2016, « *Hybridation des temps, hybridation des lieux* », In : *Espaces*, n° 330 « *Travail et vacances: nouveaux rythmes, nouveaux lieux* » ;
- RIVOLET Chloé, 2016, « *Le tiers lieu à vocation touristique : une réponse à de nouveaux usages?* », In : *Revue Espaces*, n° 330.¹

Pour ce qui est du second thème (maison d'hôtes), nous avons pris note de la thèse de doctorat (en sciences du tourisme) d'Yves Cinotti, intitulée « *Hospitalité touristique :*

¹ Ces références sont extraites de deux documents suivants :

-BENBELAID Yasmine, « *Le tourisme alternatif à Timimoune* », 2013, thèse de doctorat, p 111. Url : https://ruor.uottawa.ca/bitstream/10393/26056/1/Benbelaid_Yasmine_2013_these.pdf.

-CONDEVAUX. A et al, « *La mise en tourisme de lieux ordinaires et la déprise d'enclaves touristiques* », p 48. Url : https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/IREST/Colloques/PUCA-EIREST_Etat_de_1_art.pdf.

conceptualisation et études de l'hospitalité des destinations et des maisons d'hôtes », soutenue en 2011. Celle-ci se focalise sur les maisons d'hôtes qui offrent une hospitalité à la jointure du cadre privé et du cadre commercial. En guise d'introduction, le contexte présenté traite des maisons d'hôtes, leur législation et leurs propriétaires¹.

Encore, nous avons Salma Belhaj Soulami avec sa thèse de fin d'études, sous le titre de « *La maison d'hôtes : naissance et développement* ». Cette dernière s'est concentrée sur le rôle des maisons d'hôtes et la transformation des *Riads* en maison d'hôtes dans la relance du secteur touristique au Maroc².

Sinon, les études, que nous retenons, sur ce second thème, se font rares et traitent surtout de l'hospitalité en général et celle des lieux en particulier :

- VIARD Jean, 2000, « *Court traité sur les vacances, les voyages et l'hospitalité des lieux* », Éditions de l'Aube;
- MONTANDON Alain, 2001, « *Lieux d'hospitalité* », In : *Lieux d'hospitalité – Hospices, hôpital, hostellerie, Clermont-Ferrand* : Presses Universitaires Blaise Pascal ;
- BELL David, 2009, « *Tourism and hospitality* », In : Tazim Jamal & Mike Robinson (dir.), *The SAGE handbook of tourism studies* ;
- BARÈGE Isabelle, 2010, « *chambres d'hôtes en ville : les clés d'une création réussie* », Presses Universitaires de Perpignan.³

▪ **Tourisme alternatif et maison d'hôtes : le contexte algérien**

Dans le passé, notre pays n'a pas accordé au tourisme un rôle important dans ses différentes politiques de développement surtout au niveau de l'infrastructure touristique : « *l'Algérie est classée 116^{ème} sur 140 pays en 2019, c'est ce que révèle le rapport du Forum économique mondial (FEM) consacré à l'indice de compétitivité voyage et tourisme* »⁴. Ces dernières années, l'option dominante demeure la formule « *loger chez l'habitant* », encourageant un tourisme informel et une certaine anarchie, qui nécessite un minimum de règles à observer par les différentes parties ou acteurs en vue de sa viabilité.

¹ CINOTTI Yves, « *Hospitalité touristique : conceptualisation et études de l'hospitalité des destinations et des maisons d'hôtes* », 2011, thèse de doctorat, 306 p. Url : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01875235/document>.

² BELHAJ SOULAMI. Salma, « *maison d'hôte, naissance et développement* », 2008, mémoire en ligne. URL : https://www.memoireonline.com/04/10/3328/m_Maisons-dhte-naissance-et-developpement5.html.

³ CINOTTI Yves, Bibliographie, 2011, Ibid, p 234.

⁴ Le forum économique mondial, « *rapport mondial sur la compétitivité touristique du Word* », 2019. URL : <https://fr.weforum.org/>.

Attentive aux expériences des pays voisins et de ceux considérés comme ayant enregistré des succès en matière d'activités touristiques, s'inspirant de leurs réussites mais aussi de leurs déconvenues, l'Algérie a décidé de donner au tourisme alternatif une dimension à la mesure de ses potentialités et de ses atouts. En prenant plusieurs mesures, dont celles de :

- Promouvoir une économie alternative et de substitution aux hydrocarbures ;
- Combiner durablement promotion du tourisme et environnement ;
- Valoriser le patrimoine naturel, historique et culturel ;
- Valoriser l'image de la destination Algérie ;
- Encourager les maisons d'hôtes comme type alternatif d'hébergement touristique.¹

La maison d'hôtes, investie notamment dans les régions sahariennes, aura encore du succès au niveau des zones côtières. Ces dernières zones comptent comme la première destination des touristes notamment nationaux, malgré qu'elles connaissent un grand déficit en matière de structures d'accueil touristiques. Aussi, les villes littorales, compte tenu de leur caractère historique et patrimonial marqué par plusieurs civilisations successives peuvent jouer un grand rôle dans la réussite de ce type d'hébergement touristique ralliant plusieurs intérêts : durabilité, authenticité, hospitalité et partage du chez soi.

▪ **Jijel, ville côtière comme cas d'étude : une destination touristique à promouvoir**

Pour mener un tel travail de recherche et répondre à la problématique que nous posons, le recours à l'expérimentation et l'étude du cas sont d'un grand apport. Aussi, notre mémoire de recherche est focalisé sur un cas d'étude, représenté par l'agglomération chef-lieu (ACL) de Jijel, situé dans la commune et la wilaya éponyme.

De par sa situation stratégique très attractive, ses ressources naturelles et ses potentialités touristiques et les projets infrastructurels (réalisés, en cours de réalisation et programmés), Jijel offre certes toutes les conditions pour la réalisation d'un pôle touristique attrayant et peut espérer se hisser au rang des grandes destinations du pays. Elle est toujours attendue à passer d'une localité enclavée à un important pôle de tourisme, d'affaires et d'industrie².

Mais la ville de Jijel, comme bien d'autres villes algériennes, n'échappe pas à ces problématiques d'urbanisation caractéristiques, dont la dégradation du ancien centre traduite

¹ MATET (Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme), « *Schéma directeur d'aménagement touristique "SDAT 2025"* », Janvier 2008. Document PDF.

² Wilaya de Jijel, « *Plan d'aménagement du territoire de la Wilaya de Jijel (PATW) : évaluation territoriale et diagnostic, Rapport phase n°1* », Juillet 2011, p.110.

par un bâti devenu vétuste et une périurbanisation menée autant de manière planifiée que spontanée.

S'agissant du secteur touristique, il est aussi souligné, dans les études de diagnostic de la localité, une faiblesse en matière d'accessibilité en général, ainsi qu'un déficit de la capacité d'accueil touristique, ne répondant pas aux besoins attendus aussi bien sur le plan quantitatif que celui qualitatif.

Ainsi, nous nous attelons, à travers ce travail de recherche, d'essayer d'offrir des solutions pour le manque en termes de capacité d'hébergement touristique par la proposition de la maison d'hôtes comme moyen de promouvoir et de manière durable non seulement une destination touristique, mais aussi un cachet architectural en adéquation avec le contexte socioéconomique et l'environnement côtier propre à la localité de Jijel.

Compte tenu de cette situation problématique, certains questionnements s'imposent auxquels nous sommes obligés d'y tenter de trouver des réponses. La question centrale que nous posons est formulée ainsi :

– Quelles caractérisations architecturales pour promouvoir la maison d'hôtes dans le contexte côtier à Jijel ?

Aussi, nos questions auxiliaires sont comme suit :

- Qu'est-ce que le tourisme alternatif ? Quelles formes d'hébergement développe-t-il ?
Qu'est-ce que la maison d'hôtes et quelles sont ses caractérisations ?
- Quels référents architecturaux pour caractériser la maison d'hôtes dans le contexte côtier méditerranéen ? Quels critères retenir en matière de qualité architecturale d'une telle forme d'hébergement touristique ?
- Quel est l'état des lieux en matière d'infrastructures d'accueil touristique pour Jijel en tant que cas d'étude ? Quelles orientations et préconisations en vue d'y promouvoir la maison d'hôtes en tant qu'hébergement touristique alternatif ?

De la sorte, les deux hypothèses que nous avançons sont les suivantes :

- i. La maison d'hôtes peut être un facteur en faveur de la promotion d'une architecture authentique, de l'attrait touristique et du développement local.
- ii. La caractérisation qualitative de l'architecture de la maison d'hôtes participe à sa promotion en tant que type d'hébergement touristique alternatif dans le contexte côtier de Jijel.

L'intérêt d'une telle étude consiste à mettre en relief la caractérisation architecturale, notamment sur le plan qualitatif, d'une maison d'hôtes dans le contexte environnemental et côtier de Jijel. Cette étude devrait être, par conséquent, à la disposition des maîtres d'ouvrages et des maîtres d'œuvres pour en constituer une revue de référents architecturaux utiles à toute projection en matière d'infrastructure touristique en général et de projets de maisons d'hôtes en particulier.

Dans le cadre de notre recherche, nous avons rencontré de nombreux problèmes et entraves, dont ceux liés à la rareté des travaux et documents sur le thème étudié, précisément ceux abordant la maison d'hôtes. Par ailleurs, la crise du Covid 19 a négativement impacté notre travail de terrain, ce qui nous a obligés de limiter notre approche sociale du cas d'étude, dont l'entretien avec les acteurs et représentants locaux du secteur touristique.

▪ **Quelle méthodologie de recherche sur la maison d'hôtes dans un contexte côtier ?**

Pour répondre aux questions de recherche posées dans notre problématique, et pour vérifier nos hypothèses, notre démarche méthodologique procède selon un travail en deux étapes et se présente comme suit :

i. Recherche documentaire

Dans un premier temps, nous avons collecté le maximum d'informations qui portent sur notre thème de recherche en vue d'en faire le tri, à travers une recherche en bibliothèques concernant différents documents (ouvrages, revues, articles, mémoires et thèses), et une recherche électronique pour consulter en ligne et télécharger un grand nombre de fichiers versant dans le sujet que nous traitons, qui nous ont aidé notamment à appréhender les notions de tourisme alternatif et de maison d'hôtes.

Aussi, cette recherche documentaire est à la base d'un travail analytique concernant les projets de maisons d'hôtes comme formes d'hébergement touristique alternatives, leur caractérisation architecturale et principes de conception.

ii. Étude de cas

Cette étape est abordée selon deux approches : l'une sociale, qui a concerné les gestionnaires locaux (services de la commune de Jijel et ceux des directions de l'exécutif de wilaya en charge des secteurs de l'urbanisme, de l'environnement et du tourisme) et l'autre spatiale se résume à acquérir toutes connaissances sur l'état des lieux, notamment l'aire d'étude à partir de la collecte des documents, la visite du site et la prise des photos.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Notre mémoire est structuré en trois chapitres, dont les contenus débutent par une ouverture, en guise d'introduction générale, exposant la problématique et la méthodologie, et s'achèvent par une conclusion générale.

Le premier chapitre vise à appréhender les principales notions théoriques de notre étude, à savoir, le tourisme alternatif et la maison d'hôtes. Il s'attarde aussi sur les définitions, les caractéristiques et les conditions d'émergence et d'évolution de ces mots clés, dont leur rôle dans la relance du secteur touristique...etc.

Le deuxième chapitre consiste à effectuer une analyse des exemples de maisons d'hôtes jugés comme pertinent en vue de mettre en évidence leurs caractéristiques architecturales et leurs intérêts en tant que mode d'hébergement touristique alternatif aux établissements hôteliers traditionnels.

Le troisième chapitre est consacré au cas d'étude, dont l'approche est exposée en deux temporalités : en premier lieu, nous avons un diagnostic détaillé de l'aire d'étude effectuée selon les échelons territoriaux et urbains, et en second lieu nous présentons une proposition en vue de caractériser architecturalement une maison d'hôtes prise dans son contexte socio-environnemental, celui de la ville côtière de Jijel.

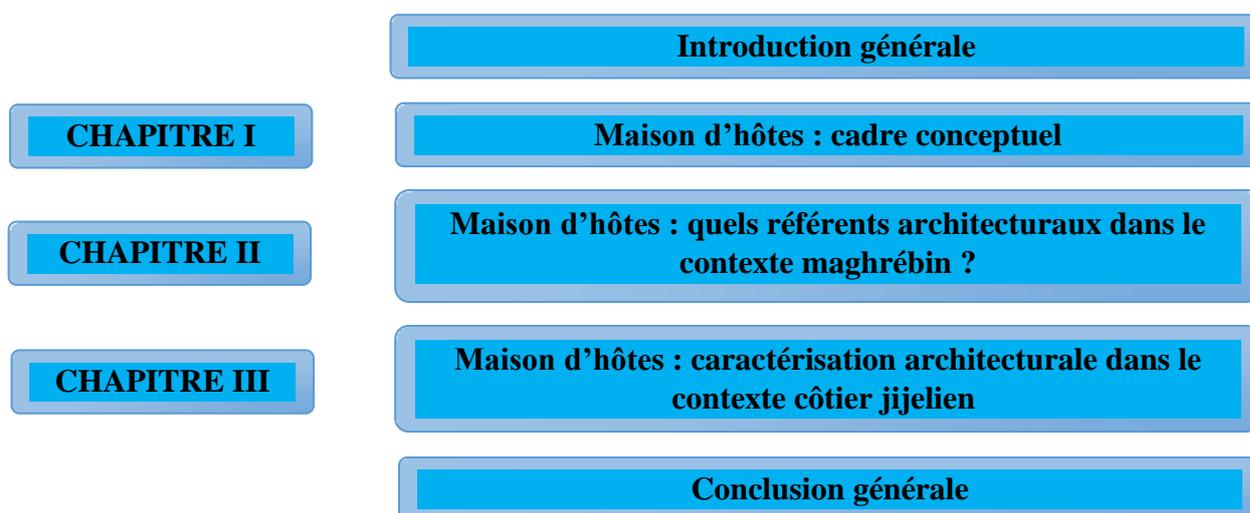


Figure 01 : Structure du mémoire

Source : Auteur, 2020.

CHAPITRE I

MAISON D'HÔTES : CADRE CONCEPTUEL

CHAPITRE I : MAISON D'HÔTES : CADRE CONCEPTUEL

▪ Introduction

La maison d'hôtes, bien qu'il s'agisse d'un type d'hébergement touristique, qui n'est pas beaucoup étudié, notamment en Algérie, soulève certaines questions qui s'imposent, de nos jours, de manière très pertinente. En effet, la maison d'hôtes est devenue, sur le plan international voire régional (Méditerranée et Maghreb), l'une des formes d'accueil touristique des plus convoitées rentrant en concurrence avec celles proposées par le tourisme alternatif.

La maison d'hôtes en tant que structure d'hébergement touristique, constitue le thème à explorer, dont les circonstances de son émergence, son développement et sa capacité d'attraction d'une importante demande touristique, notamment avec la révolution d'Internet web 3.0 et de la digitalisation. De telles considérations nous ont incités à étudier la maison d'hôtes comme type de séjour touristique à promouvoir en Algérie, notamment dans le contexte du tourisme côtier. C'est ce que nous tentons de faire à travers ce premier chapitre.

1. Le tourisme alternatif : évolution récente de l'activité touristique

1.1. Définition du tourisme alternatif

Le « *tourisme alternatif* » est le nom donné aux différentes alternatives du tourisme traditionnel de masse. Un tel type de tourisme est né afin de respecter le plus possible le système social et économique du pays d'accueil, en respectant les communautés hôtes et dans une perspective de développement durable. Ce tourisme dit « *alternatif* » met au centre du voyage la rencontre, la découverte d'autres cultures. Il privilégie l'implication des populations locales dans les différentes phases du projet touristique, et se veut facilitateur de cet échange pour une répartition plus équitable des ressources générées.¹

1.2. Émergence de la notion de tourisme alternatif

Bien entendu, malgré des bénéfices sociaux et économiques incontestables, une industrie aussi importante que le tourisme amène son lot de conséquences négatives pour les communautés hôtes, notamment dans le cas du tourisme que l'on qualifie de masse, que ce soit sur les plans social, environnemental, culturel, économique, etc.² Ces conséquences remettent en question la durabilité, à long terme, du tourisme comme outil de développement

¹ ROLLAND Noémie, « *Le tourisme du partage: enjeux et motivations d'une "nouvelle" façon de voyager, pour tous et par tous* », 2014, p 14. Url : <https://core.ac.uk/download/pdf/38119578.pdf>.

² BURGOS.A et MERTENS.F, « *Participatory management of community-based tourism: A network perspective* », 2017, p 01. Url: https://www.academia.edu/34182098/Community_Development_Participatory_management_of_community_based_tourism_A_network_perspective.

des communautés. C'est donc dans une optique de contestation face au tourisme de masse que l'on voit apparaître, entre les années 1950 et 1960, la notion de tourisme alternatif¹.

Ce mouvement touristique contestataire « *pousse sur les chemins routards et hippies à la recherche d'expériences rares* »². Il faudra toutefois attendre jusqu'au début des années 1980 pour voir émerger le terme « *alternatif* » dans la littérature scientifique et jusqu'en 1989 pour que l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) adopte officiellement l'expression. Si, à la base, l'expression « *tourisme alternatif* » servait surtout à justifier les bonnes pratiques touristiques, son approbation par le milieu scientifique en a grandement fait évoluer le sens.

En effet, au fil des années « *les travaux universitaires vont faire basculer cette notion vers une définition alliant à la fois le rejet du tourisme de masse et la recherche d'une expérience considérée comme authentique* »³. L'intégration de la notion d'expérience à la définition du tourisme alternatif donne un poids important aux nouvelles pratiques et demandes des touristes. Cette compartimentation du tourisme alternatif entraîne, ainsi, l'émergence d'une multitude de formes et expressions.

1.3. Impacts socioéconomiques du tourisme alternatif

Bien qu'encore marginal face au tourisme de masse, le tourisme alternatif bénéficie d'un intérêt grandissant qui s'illustre à travers de nombreux forums internationaux, des ouvrages, des articles, des sites internet, des salons et des journées consacrées à cette thématique... y compris au sein du réseau *EUNOMAD*.

Ainsi, depuis les années 80, de plus en plus d'institutions offrent des possibilités de tourisme diversifiées telles que l'ethno tourisme, l'écotourisme, le tourisme durable, le tourisme responsable, le tourisme communautaire, le tourisme interculturel, le tourisme solidaire... Malgré le manque de consensus quant à sa définition, nous épinglons la première initiative officialisant un type de tourisme alternatif.

Élaborée en 1995 par l'OMT lors de la Conférence de Lanzarote, la Charte du tourisme durable le définit comme une activité socioéconomique visant à :

- Favoriser le développement économique et social, en particulier contribuer à l'amélioration des conditions de vie des populations locales ;

¹ LAPOMPE Pairoane, « *L'expérience touristique, un fondement des tourisms alternatifs?* », 2015, p 48.

URL : <https://storage.googleapis.com/cantookhubmediaenqc/df/55b85c54a0b2cb2fdb77e65b7cee6810c75ea0.pdf>

² LAPOMPE Pairoane, 2015, Ibid.

³ LAPOMPE Pairoane, 2015, Ibid, p 53.

- Drainer les retombées du développement touristique en direction des populations locales et permettre une maîtrise locale du processus touristique par les collectivités concernées ;
- Faciliter la gestion des ressources du patrimoine naturel et culturel, ce qui signifie préservé et, si possible, améliorer le patrimoine à laisser aux générations futures.¹

Cette initiative est également suivie par différentes instances et associations soucieuses de donner un cadre institutionnel à cette tendance. Dans ce cadre, nous distinguerons trois types de tourisme alternatif : le tourisme écologique, le tourisme responsable et le tourisme solidaire. Notons d'ores et déjà que, bien qu'il y ait différents textes institutionnels, l'adhésion à ces chartes n'est jamais que volontaire. De plus, bon nombre des chartes sont rédigées par les organismes qui s'autoproclament de telle ou telle tendance. L'appropriation d'un label ne bénéficie d'aucun contrôle et ne propose donc aucune sanction en cas de non-respect.

1.4. Facteurs clés du succès du tourisme alternatif

1.4.1. Facteurs sociaux: globalisation et tourisme, éthique et tendance

La différence des conditions de vie mène à l'émergence d'une nouvelle génération connue sous le nom de génération Internet, et elle apparaît beaucoup plus pour ceux de la tranche d'âge de 20 à 36 ans. Cette génération, qui englobe principalement les étudiants d'aujourd'hui ou encore les jeunes, se veut amatrice de découverte et de nouvelles expériences, et même de plus en plus à se dire prête à s'expatrier.

Ces jeunes ont évolué dans un contexte différent de celui des générations précédentes. L'arrivée des nouveaux outils de communication leur a permis d'acquérir une maîtrise quasiment intuitive des outils informatiques et une ouverture sur le monde avec un accès permanent et instantané à l'information. Ils ont évolué avec la mondialisation et dans une société de services où l'échange prime sur le produit. Ils voyagent de manière différente et instaurent de nouvelles habitudes de voyage tournées vers l'autre et la rencontre.

Les quatre mots - ou 4 I - employés pour définir les grandes lignes de cette génération sont : Individualiste, Interconnecté, Impatient et Inventif. Des mots qui bien que controversés sont largement répandus à tous les niveaux de la société pour présenter cette part de la population. Et si le fait d'être individualiste peut apparaître comme un obstacle à l'émergence de nouveaux

¹ MARIE. M. Sarlet, « *Tourisme alternatif : espace de valorisation des populations issues de l'immigration ?* », 2008, p20. Url : <https://www.findpdf.me/?p=Tourismes+et+diversit%C3%A9s++Facteurs+de+d%C3%A9veloppement+%3F&ln=fr>.

modes de consommation du partage, cela n'en est rien car l'interconnexion de ces individus leur permet d'attendre des buts personnels en collaborant avec les autres.

Si le premier facteur est d'ordre générationnel, le second reste lié à la formule touristique proposée et donc à la façon de faire son voyage. Ainsi, le tourisme n'existe pas sans le voyage, le contraire n'est pas vrai. Une vérité qui s'insinue plus intensément dans l'esprit des consommateurs en recherche d'ailleurs et autrement. On assiste à une évolution des mœurs et des envies due à une désuétude grandissante du voyage en groupe ou organisé (normalisation de l'offre), le désir d'expérimentation et de découverte hors des sentiers battus et la bataille contre la vie chère même dans les loisirs. En résumé, une clientèle en recherche d'authenticité et en fuite du tourisme traditionnel de masse.¹

Il est finit le temps des grands explorateurs, les jeunes “*backpackers*” ont aujourd'hui tous les outils en main pour partir à l'aventure façon XXI^e siècle. Des calculateurs de budget à partir de critères que l'on définit soi-même, on retrouve un voyage où l'échange entre visiteurs et hôtes constitue la pierre angulaire. Ainsi à l'instar d'*Help Exchange*, la pratique du *Woofing* permet d'être logé et nourri en échange de services rendus dans le cadre d'exploitations agricoles et cela à travers le monde. Il cumule en outre des avantages considérables rivalisant avec les services traditionnels proposés autour du voyage.

Ce type de tourisme se veut loin des aspects financiers, en effet il met en avant le contact avec l'autre, la simplicité et l'échange / partage entre voyageurs et habitants. Il n'intègre plus les notions d'incertitude, offre la possibilité à l'imprévu et à la spontanéité.

1.4.2. Facteurs financiers

La crise économique et la hausse des coûts ont conduit à une directive vers un tourisme alternatif ou du partage, basée sur la motivation des particuliers et reposant en grande partie sur un principe collaboratif. L'évolution vers une économie d'échange où les “*bons plans*” sont à la portée de tout un chacun permettrait une généralisation du voyage auprès d'une clientèle à priori défavorisée et donc évincée de cette activité.

Le consommateur pendant sa recherche d'informations et lors de l'acte d'achat laisse place à la libre concurrence et en instantané. Il est donc soumis à un panel d'offres large permettant un meilleur comparatif afin de maîtriser son voyage.

¹ BERTRAND Réau et POUPEAU Franck, « *L'enchantement du monde touristique* », 2007, p08. URL :<https://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2007-5-page-4.htm>.

L'aspect psychologique est primordial dans ce domaine puisqu'il est lié à l'aspect mercantile du voyage, car l'expérience, la découverte, l'évasion ont un prix. À travers des médias incitant une telle formule, notre société est attirée par un tourisme où l'échange et le partage y sont les maîtres mots (aspect pécuniaire disparaît devant une expérience réelle sans intérêt financier) même si aujourd'hui encore peu de personnes savent comment réaliser leur désir.

1.4.3. Facteurs écologiques

Les tourisms du partage étant encore relativement jeunes et aucune étude scientifique ne s'étant penché encore sur les bénéfices environnementaux de la consommation collaborative. Il est difficile de parler des intérêts environnementaux dans ce secteur. Cependant, il est à noter qu'un des intérêts majeurs de l'économie du partage est de ne plus posséder le produit mais de l'utiliser. Dans le secteur du covoiturage par exemple des études ont prouvé que le partage de véhicule permet de diminuer le taux de possession de voiture dans la population. En effet, on estime qu'une voiture en partage peut remplacer jusqu'à quinze voitures de particuliers.¹

L'auto partage a un double intérêt: « *Il induit pour ses utilisateurs une diminution progressive du nombre de kilomètres parcourus en voiture et donc réduit la consommation d'énergie et les émissions de polluants. Dans ce sens, il permet de libérer de l'espace urbain utilisé auparavant pour le stationnement des véhicules* »². Il allie les caractéristiques du tourisme vert, appelé également éco-tourisme, dans un objectif de développement durable. Selon Laure Wagner, les préoccupations écologiques arrivent en troisième position comme vecteur influençant la pratique de ce type de déplacement.

1.4.4. Technologie : internet et web 3.0

Le tourisme est en effet l'une des filières qui a été la plus fortement impactée par l'évolution des outils, des usages et des contenus numériques. On distingue aujourd'hui le « *E-tourisme* » (tourisme et web), le « *M-tourisme* » (tourisme mobile via des Smartphones ou tablettes) et le tourisme social (l'utilisation des réseaux sociaux pour le tourisme). Aujourd'hui, ce sont près de huit touristes sur dix qui préparent leurs vacances sur Internet, et un sur trois qui reste derrière son écran pour acheter son séjour. Face à l'évolution numérique, les professionnels du tourisme n'ont pas d'autres choix que de s'adapter.

Avec l'avènement de cet outil de communication et sa propre évolution en offrant toujours plus de possibilités d'utilisation a revêtu une importance primordiale et ouvert le chemin

¹ROLLAND Noémie, 2014, IBID, p 41.

²ROLLAND Noémie, IBID, p42.

numérique au tourisme 2.0 puis 3.0. En considérant les chiffres recensés concernant l'activité des internautes, ceux-ci représentant près d'un milliard d'utilisateurs de médias sociaux dans le monde, soit 72% des internautes. Ceux-ci sont autant de potentiels intéressés et participants à la communauté collaborative autour de l'industrie voyage.

Le tourisme représente une des forces majeures d'attractivité des territoires et, par conséquent, un puissant levier de leur développement économique. C'est également un secteur où les technologies de l'information et de la communication (TIC) jouent un rôle déterminant. Les usages numériques se multiplient et suscitent de nouvelles pratiques, de nouveaux besoins et de nouveaux modes de consommation.

Le tourisme ne se vit plus comme avant. Un nouveau terme définit d'ailleurs cette mutation : le continuum de la visite. En effet, cette visite se déroule en trois phases :

- Elle commence sur un écran pour s'informer et faire des choix ;
- Elle se vit sur place avec des services et des contenus personnalisés ;
- Elle termine en se démultipliant sur les réseaux sociaux, blogs et forums.

2. Les formes d'hébergement touristique : définitions et caractéristiques

2.1. Définition d'un établissement d'hébergement touristique

C'est tout établissement à caractère commercial, qui reçoit une clientèle de passage ou de séjour et lui fournit une prestation d'hébergement et des prestations, en totalité ou en partie, de restauration et d'animation. L'établissement d'hébergement touristique peut comporter des installations et des équipements permettant d'offrir à la clientèle, outre la prestation d'hébergement, d'autres services notamment de cures, de repos, de sport ou de congrès.

2.2. Types d'établissement d'hébergement touristique

2.2.1. Établissements d'hébergement hôtelier courants réglementés

Selon la réglementation algérienne¹, il est entendu par établissement hôtelier tout établissement qui exerce une activité hôtelière... soit toute utilisation, à titre onéreux, d'infrastructure destinée principalement à l'hébergement ainsi que la fourniture des prestations qui lui sont liées. Cette infrastructure se compose d'établissements d'hébergement, qui sont loués à une clientèle effectuant un séjour d'une semaine à un mois mais qui n'y élit pas domicile. Ces établissements d'hébergement sont définis ci-après :

¹ Cf. Décret exécutif n° 2000-46 du 1^{er} mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation. Url : <https://www.joradp.dz/FTP/JO-FRANCAIS/2019/F2019033.pdf>. voir annexe n° 02.

- i. L'hôtel est une structure d'hébergement aménagée pour le séjour et, éventuellement, pour la restauration des clients. L'hôtel est classé en six (6) catégories ;
- ii. Le motel ou le relais est une structure d'hébergement construite en dehors des agglomérations, directement accessible d'une route ouverte à la circulation des véhicules à moteur. D'une capacité minimale de dix (10) chambres, le motel ou relais doit disposer d'une aire de stationnement ou d'un garage privé, d'une station d'essence ou, à défaut, être situé près d'une station assurant des services tels que le ravitaillement en carburant et lubrifiant, le contrôle et la réparation des pneumatiques. Les motels sont classés en deux (2) catégories ;
- iii. Le village de vacances est un ensemble de structures d'hébergement construites en dehors des agglomérations et offrant des logements pavillonnaires constitués par de petits appartements familiaux. Outre les installations sportives et culturelles, le village de vacances doit disposer d'un dispensaire opérationnel, d'un centre commercial et d'une station d'essence. Les villages de vacances sont classés en trois (3) catégories ;
- iv. La résidence touristique est une infrastructure d'hébergement située en dehors des agglomérations et dans des lieux communs par leurs aspects naturels spécifiques et présentant un hébergement doté d'appartements meublés. Elle doit offrir à la clientèle les moyens de distraction, de sport, d'animation et de commerce. Les résidences touristiques sont classées en trois (3) catégories ;
- v. L'auberge doit être située en dehors des agglomérations et comporter un minimum de six (6) chambres et assurer le service du petit déjeuner. Les auberges sont classées en deux (2) catégories ;
- vi. La pension doit comprendre cinq (5) à quinze (15) chambres et offrir au moins le petit déjeuner. Elle peut, toutefois, offrir les repas ou permettre à sa clientèle d'en préparer. Les pensions sont classées en une (1) catégorie ;
- vii. Le chalet est une structure destinée à une clientèle fréquentant les stations balnéaires et / ou de montagne, avec ou sans ameublement, et offerte en location au jour, à la semaine, au mois ou à la saison. Les chalets sont classés en deux (2) catégories.
- viii. Le meublé de tourisme, dont le nombre de chambres ne peut excéder dix (10), est offert en location pour une durée maximale d'un (1) mois. Il est constitué de villas, d'appartements ou de chambres meublés. Le meublé de tourisme est classé en une seule catégorie.

- ix. Le terrain de camping est un espace aménagé dans le but d'assurer de manière régulière, le séjour de touristes dans des équipements légers apportés par eux ou fournis sur place, ou des caravanes tractées. Le terrain de camping est classé en trois (3) catégories.
- x. Le gîte d'étape est établi sur le parcours d'un critère touristique en vue de permettre le repos des touristes de passage. Cette structure doit comprendre au moins une salle commune aménagée pour la cuisine et la restauration, une chambre ou salle et une installation sanitaire convenable. Le gîte d'étape est classé en une seule catégorie.

2.2.2. Formes d'hébergement non courantes et non conventionnelles

Parmi ces formes d'hébergement, nous avons :

- i. La maison d'hôtes est un établissement commercial prenant la forme de villa ou maison, d'une capacité d'hébergement en chambres, minimale et maximale, fixée par voie réglementaire et offrant en location des chambres et/ou des suites équipées et accessoirement des services de restauration et d'animation sous réserve du respect des lois régissant la matière et du respect de l'ordre public.¹
- ii. Le bivouac est un campement temporaire et minimaliste qui permet à des gens qui pratiquent des activités *outdoor* en itinérance (comme la randonnée, l'alpinisme, le vélo...) de passer une nuit en pleine nature. Le campement est monté au coucher du soleil et est levé tôt le matin pour 1 nuit maximum au même endroit (endroit qui n'est généralement pas connu à l'avance). Son but principal est de permettre aux personnes qui le pratiquent de se reposer avant de continuer leur chemin le lendemain.²
- iii. Le *couchsurfing* est une forme d'hébergement chez l'habitant qui renvoie au nom du réseau d'hospitalité le plus répandu actuellement sur Internet : *couchsurfing.org*. Via un site web, des voyageurs contactent des hôtes qui acceptent de les héberger gratuitement en offrant leur « canapé » (« couch »). Le sens littéral du terme *couchsurfing* est donc de surfer d'un canapé à l'autre. Il s'agit de découvrir une région en voyageant d'un habitant à un autre et/ou d'accueillir des voyageurs chez soi. Le

¹Loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 4 août 2015 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique (Bulletin Officiel n° 6404-3 du 15 Octobre 2015, Royaume du Maroc).

²Novo-Monde, «*Petit guide du Bivouac : Définition, règles à suivre, conseils et matériel*», 2020, site web. Url : <https://www.novo-monde.com/bivouac-definition-conseils-materiel/>.

couchsurfing est à l'hébergement ce que l'auto-stop est au transport touristique, en quelque sorte.¹

- iv. Louer une chambre chez l'habitant : est une pièce louée à des touristes, mais aussi pour plusieurs mois à des étudiants. La chambre louée est privative et les parties communes sont accessibles à la fois au propriétaire et au locataire, sachez aussi que la pièce peut être louée dans votre logement même. sa surface doit être de 9 mètres carrés avec du mobilier présent, le petit déjeuner et les autres repas ne sont pas spécialement à votre charge.²
- v. Un hébergement insolite est une habitation atypique ou insolite désigne un hébergement dont les matériaux utilisés, l'architecture ou les caractéristiques sont différentes des habitations traditionnelles. Une habitation atypique est la plupart du temps provisoire, bâtie pour être occupée quelques mois et peut souvent être déplacée, La maison atypique peut être construite en bois, en tissu, en acier.³

3. La maison d'hôtes : forme d'hébergement en développement

3.1. Contexte international de la maison d'hôtes

Les premières chambres d'hôtes seraient apparues dans les pays anglo-saxons : d'abord dans les îles britanniques, à la suite de la fermeture des monastères au XVI^e siècle, et aux États-Unis, dès le XVII^e siècle, où elles représentaient un refuge sûr pour les voyageurs. Dans ce pays, après la crise de 1929, des habitants proposèrent l'hospitalité à des personnes sans domicile, afin de dégager quelques revenus. Si bien que les chambres d'hôtes ont été assimilées à un hébergement pour pauvres.⁴

En France, le premier gîte rural est créé dans les Basses-Alpes ⁵à l'initiative d'Émile Aubert, sénateur du département qui fondera en 1955 la Fédération nationale des gîtes de France. Portés par l'idéologie de la lutte des classes, les promoteurs de l'hébergement touristique agricole avaient pour ambition de rapprocher les classes ouvrières et paysannes.⁶

¹ DECROP Alain et DE GROOTE Livie, « *Le Couchsurfing : Un réseau d'hospitalité entre opportunisme et idéalisme* », 2014, p120. Url : <https://www.erudit.org/fr/revues/teoros/2014-v33-n1-teoros02545/1036725ar/>.

² ELADORADO Pierre, « *Louer une chambre chez l'habitant: Guide coplet et facile* », 2019, site web, consulté le : 17/10/2020. Url: <https://eldorado-immobilier.com/louer-chambre-habitant>.

³ Le site des professionnels du tourisme de la Somme, « *Les Hébergements "Insolites"* », 2020, site web, consulté le :17/10/2020. Url: <https://www.somme-tourisme.org/cr%C3%A9er-et-d%C3%A9velopper/h%C3%A9bergements/insolite>.

⁴ BARÈGES Isabelle, « *Chambres d'hôtes en ville : les clés d'une création réussie* », 2010. Url : <https://livre.fnac.com/a2845262/Isabelle-Bareges-Chambres-d-hotes-en-ville-Les-cles-de-la-reussite>

⁵ GIRAUD Christophe, « *Recevoir le touriste en ami. La mise en scène de l'accueil marchand en chambre d'hôtes* », 2007, p 14-31. Url : <https://doi.org/10.3917/arss.170.0014>.

⁶ GIRAUD Christophe, 2007, IBID.

Ce mode d'hébergement connaît un engouement certain depuis une vingtaine d'années au point de pousser les hôteliers à s'interroger et à demander que les maisons d'hôtes soient soumises aux mêmes règles que les hôtels. Le même développement de la demande a été constaté aux États-Unis à partir des années 1980.¹

Au Maroc, la maison d'hôtes est un établissement édifié sous forme d'une ancienne demeure, d'un *riad*, d'un Palais, d'une *kasbah* ou d'une villa et situé soit en médina, soit dans des itinéraires touristiques ou dans des sites de haute valeur touristique. Elle offre en location des chambres et/ou suites équipées. Elle peut également offrir des prestations de restauration et des services d'animation et de distraction. Dans ce même pays, il est exigé deux points importants : le respect des formes traditionnelles de construction et la localisation d'un endroit réputé comme touristique.

3.2. Caractéristiques des maisons d'hôtes

La maison d'hôtes peut être considérée comme une résidence royale de tourisme dans un cadre pittoresque, où se regroupent certains critères déterminants : l'histoire, la culture, l'architecture, sans oublier le mode de vie et les traditions humaines locales. Les maisons d'hôtes offrent des prestations exceptionnelles constituant un mélange de raffinement, de traditions et d'authenticité.

Ces maisons sont souvent classées comme établissements d'hébergement à la mode, étant donné qu'ils constituent des produits de luxe, sachant que le luxe est tout ce qui est rare, exceptionnel et parfait.

Ainsi, nous pouvons dire que les maisons d'hôtes présentent :

- i. Le luxe de la différence : les maisons d'hôtes fournissent un mode d'hébergement différents de l'hébergement classique offert par les hôtels, qui sont fréquentés par la majorité des touristes ;
- ii. Le luxe de la tradition : respectant l'élément traditionnel dans chaque prestation offerte, les maisons d'hôtes ont aussi le mérite d'insérer les clients dans le milieu autochtone et leur faire connaître les traditions locales ;

¹ WARNICK Rodney. B, KLAR Lawrence. R. J, «*The Bed And Breakfast And Small Inn Industry Of The Commonwealth Of Massachusetts : An Exploratory Survey* », 1991.Url:<https://doi.org/10.1177%2F004728759102900303>.



Figure 2 & 3 : Les *Riads* de Marrakech.

source : pinterest.com

- iii. Le luxe du privilège : les clients des maisons d'hôtes se sentent privilégiés par rapport à ceux des hôtels ;
- iv. Le luxe de la découverte authentique : habitations chargées d'histoire, ayant appartenu aux puissantes familles locales du pays (cas du Maroc, par exemple), fruits du travail des meilleurs artisans venus de toute la Méditerranée pour les construire et les décorer ;

3.3. Classement des maisons d'hôtes

3.3.1. Maison d'hôtes classée 1^{ère} catégorie

Bien situé et donnant un aspect luxueux, le *riad* doit être signalé, éclairé la nuit, et disposer d'un parking à proximité. La réception doit disposer de cabines téléphoniques insonorisées. Les chambres, entre 5 et 30 au maximum, doivent faire au moins 14 m², avoir un minibar, une télévision, une climatisation, et un coffre-fort individuel. Les suites doivent faire 25 m² au moins. Les salles de bains doivent faire 8 m² au moins. Le patio doit être ombragé, et les salons doivent représenter au moins 10 % de la surface totale des chambres (donc dans le cas de 10 chambres de 14 m², il faut avoir un salon qui fait la même superficie). Le service de restauration est obligatoire au-delà de dix chambres.

3.3.2. Maison d'hôtes classée 2^{ème} catégorie

La description générale est la même que pour les *riads* de première catégorie, on enlève juste le caractère luxueux. Les chambres, entre 5 et 20 au maximum, ont une superficie minimum de 12 m², les suites font au minimum 20 m² et les salles de bains au minimum 3m². Seule la climatisation est obligatoire, avec le téléphone, et le coffre-fort peut se trouver à la réception.

3.4. La maison d'hôtes, une offre adaptée aux nouvelles tendances

Ces dernières années, le secteur du tourisme a connu une forte concurrence entre les pays, ces derniers n'ont jamais arrêté la concurrence et la créativité dans ce domaine pour proposer des nouvelles formules, des lieux, des espaces, des modèles, et des produits touristiques qui se distinguent par la modernité, l'originalité, l'authenticité et l'adaptation avec les besoins du touriste, ce qui permet de stimuler et de maintenir les flux touristique.

Pour s'adapter à cette évolution de la demande touristique à l'instar du professionnel dans le monde, les acteurs algériens ont commencé à promouvoir ce mode d'hébergement, surtout au niveau du sud algérien, par l'organisation des compétitions sportives comme l'escalade et la randonnée en montagne et le ski de sable aussi les formules festival de la musique autochtones typiques présentent des atouts particulièrement incitatifs pour les amateurs d'art. Le bivouac, le gîte, la formule d'hébergement chez l'habitant... proposent des séjours plutôt modestes en matière de confort. Ils bénéficient de l'avantage de procurer une expérience singulière et donnent au moins l'impression de pénétrer le pays depuis son intériorité.

Dans toutes ces situations, et bien d'autres, le mot d'ordre demeure l'originalité de l'investigation touristique, l'exigence d'un potentiel de dépaysement et la garantie d'un exotisme authentique incontestable. D'où une démarche qui, nécessairement, s'oriente vers un produit sur mesure en vue de procurer des sensations fortes par l'immersion dans la culture autochtone.

Or, au niveau de la gamme des multiples types d'hébergement qu'on peut proposer à un touriste, en dehors des formules classiques de l'hôtel, le phénomène de maison d'hôtes, qui se développe dans une ville du sud algérien, répond parfaitement à ce genre d'attente qui évolue à travers une spirale ascensionnelle et s'inscrit à la fois comme une réaction contre un tourisme de masse et la quête d'un voyage inédit et parfaitement personnalisé.

Les atouts fascinants de ce mode d'hébergement suscitent une demande exponentielle, et qui plus est, une invitation du touriste à vivre au rythme de la tradition locale la plus véridique, ou supposée telle. Qu'il s'agisse d'un mode d'habitat traditionnel et parfaitement exceptionnel en son genre ou de l'environnement authentique de la médina, ces garants d'un exotisme excitant mettent au pas les imaginaires les moins propices.

Incontestablement, dans une structure touristique de maison d'hôtes, le touriste vit dans une ambiance locale, de dépaysement parfait, typique et taillée sur mesure, où de véhéments

contrastes surexcitent à tout moment ses facultés de sentir, misère d'un mur aveugle de maison et luxe secret du décor intérieur, simplicité des âmes et leur raffinement de courtoisie¹.

▪ Conclusion

À travers ce premier chapitre, nous avons appris que les facteurs influant sur le succès du tourisme alternatif sont nombreux, et l'un d'eux est l'hébergement touristique sous ses formes traditionnelles et alternatives. Parmi ce qui caractérise le type alternatif, il y a la capacité d'attirer les touristes par une architecture authentique, unique, traditionnelle et originale. C'est ce qui se concrétise dans la maison d'hôtes, qui reste à promouvoir, donc, dans nos villes côtières.

¹BELHAJ SOULAMI. Salma, « *maison d'hôte, naissance et développement* », 2008, mémoire en ligne. Url : https://www.memoireonline.com/04/10/3328/m_Maisons-dhte-naissance-et-developpement5.html.

CHAPITRE II

MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

▪ **Introduction**

Dans ce deuxième chapitre, nous procédons à une présentation architecturale – contextuelle, formelle, fonctionnelle et structurelle - de trois maisons d'hôtes, localisées toutes au Maghreb (Algérie, Maroc et Tunisie). Jugés comme des réalisations exemplaires de par leur architecture en harmonie avec leur site d'implantation, ces derniers projets peuvent constituer en termes de conceptualisation des référents culturels et architecturaux adéquats, d'un intérêt certain autant pour les maîtres d'œuvres que pour les maîtres d'ouvrages.

1. Premier exemple : *Dar Al Ghaba*, Ghardaïa, Algérie

1.1. Présentation du projet

La maison d'hôtes *Dar al Ghaba* (la maison de la palmeraie) est l'une des maisons d'hôtes mozabites traditionnelles¹. Située dans une palmeraie en plein Sahara, au niveau de la wilaya de Ghardaïa, notamment sa pentapole, cette infrastructure d'accueil touristique se caractérise par une architecture spécifique et représentative des lieux. Ce qui est considéré comme une destination pour un grand nombre de touristes intéressés par l'architecture saharienne et son authenticité qui reflète un style architectural spécifique.



Figure 04 : **La maison de la palmeraie : une situation dans un réseau d'accueil touristique abrité par la vallée du Mزاب**
(Source : Algérie bladi–canalblog)

¹ D'après le site Algérie bladi–canalblog. URL : <https://algerie-bladi-16.skyrock.com/>

1.2. Approche extérieure du projet

1.2.1. Enveloppe et aspect extérieurs

La maison traditionnelle mozabite est une construction de base légèrement rectangulaire comportant un rez-de-chaussée plus deux étages. Elle se trouve au-delà de la palmeraie productrice et entouré par des jardins, qui se caractérisent par une architecture spécifique et une organisation socio spatiale unique en son genre.

La maison d'hôtes dispose d'un patio qui permet de minimiser l'influence du climat et ses aléas (ensoleillement et vent) sur l'ambiance intérieure, sachant que les échanges thermiques se produisent entre l'enveloppe intérieure (mur entourant le patio) et l'enveloppe extérieure (mur extérieur peu ouvert et toiture).



Figure 05 : **La maison de la palmeraie : vue extérieure**
(Source : Algérie bledi-canalblog)

L'accès au patio ne se fait pas directement, il se matérialise par le biais d'une *skiffa*, un espace intermédiaire qui sert de seuil. L'association d'un petit patio ombragé avec un plus grand ensoleillé, sert à produire un courant d'air entre eux. Cette donnée affecte la morphologie des pièces. Les alignements de pièces, en enfilade autour de l'espace central, servent de circuit d'air horizontal, ce qui va améliorer les dispositifs de captation de l'air pour une meilleure ventilation.

1.2.2. Traitement des façades et percements

Les façades des habitations sont aveugles et ne disposent d'aucune ouverture, sauf la porte d'entrée ou quelques fenêtres à l'étage. Aussi, il est à signaler l'absence de tous types de décoration et d'ornementation sur les murs.

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

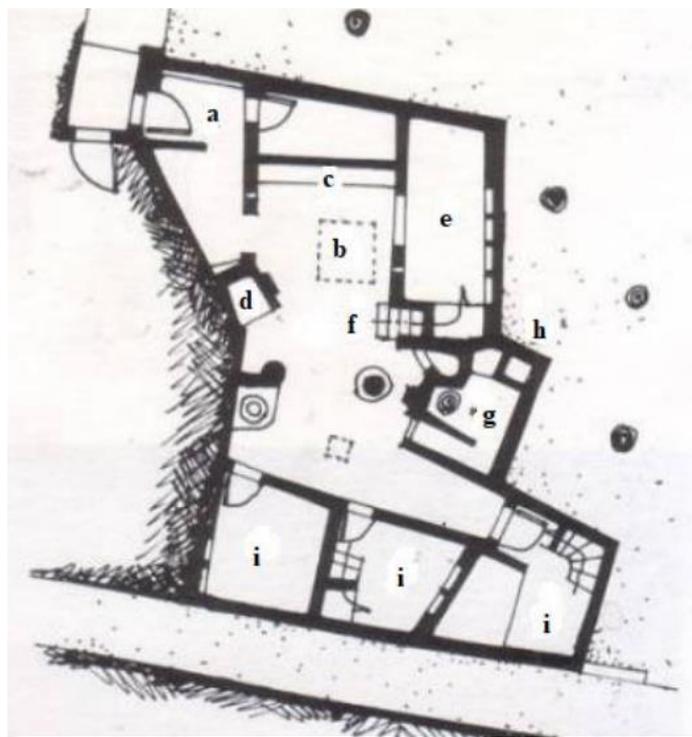
La porte d'entrée de la maison, contrairement à ceux de l'intérieur, est généralement plus grande en hauteur et largeur pour ces diverses utilisations et aussi pour l'accès de l'âne chargé des produits agricoles, bois, réserves en eau ...etc.

Comme pour les portes, les fenêtres des constructions sont toutes en bois. Elles sont constituées d'un linteau et de jambages qui forment le cadre de la fenêtre. Les ouvertures qui les reçoivent sont de simples interruptions dans le mur. Elles sont de dimensions réduites, étant donné le climat aride et chaud ainsi pour des raisons d'intimité.

1.3.Présentation des espaces intérieurs

1.3.1. Une organisation spatiale introvertie

Le plan du rez-de-chaussée s'organise autour d'un patio, qui joue un rôle important comme, à la fois, il se trouve généralement à ciel ouvert mais il est plus refermé chez les mozabites¹, et il peut être recouvert par une natte végétale en cas de grande chaleur.



Légende : a : skiffa – b : patio – c : emplacement de métier à tisser
– d : cuisine – e : salon - f : escalier – g : latrine – h : trémie des
latrines d'étage – i : chambre à usages multiples

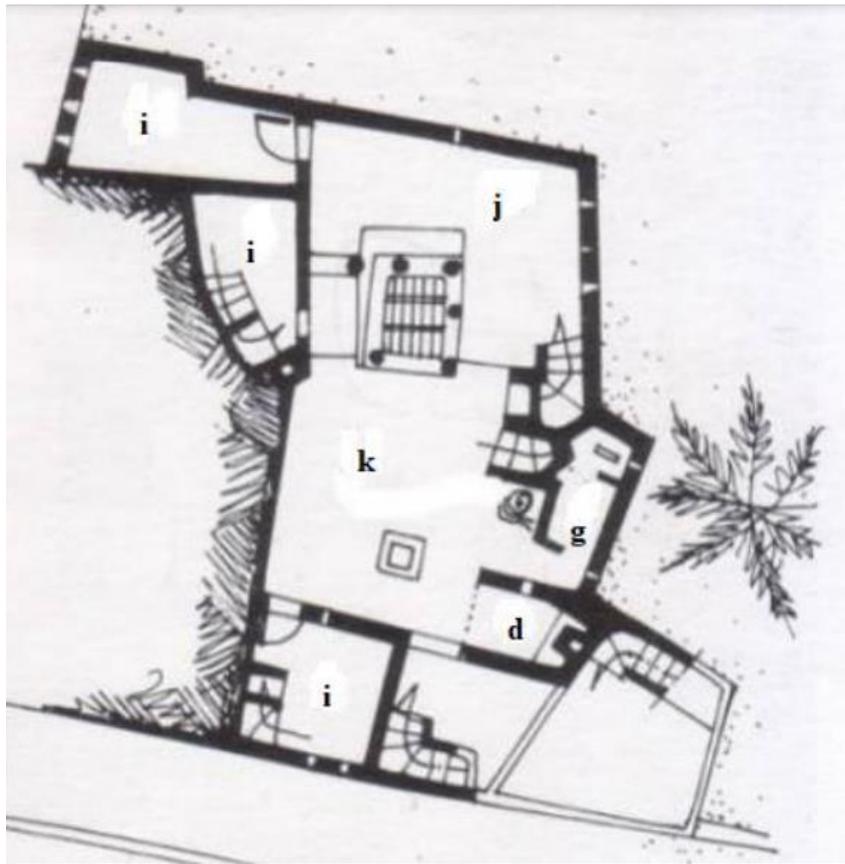
Figure 06 : **Plan du RDC caractéristique d'une maison mozabite**
(Source: RAVEREAU André, 1981)

¹ RAVEREAU André, « *le M'Zab, une leçon d'architecture* », 1981, p 106.

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

L'entrée de la maison se marque par une *skiffa* qui garantit l'intimité par rapport à l'extérieur de la maison, tout en gardant la porte ouverte pour créer un courant d'air. En face de cette porte et pour faciliter l'entrée des invités, on a l'*iwan* qui est un espace de réunion, de prière ou de repos.

Le rez-de-chaussée se compose aussi de trois chambres et une latrine juste à côté avec des escaliers pour assurer la circulation verticale au 1er étage.



Légende : d : skiffa – g : patio – i :chambres – j : galerie : *Iqomar* – k : Espace découvert : « centre du haut », *emessenej*

Figure 07 : **Plan de l'étage d'une maison mozabite**
(Source : RAVEREAU André, 1981)

Le plan du 1^{er} étage se compose de 3 chambres, une cuisine, une latrine et une galerie qu'on nomme *iqomar*. Toutes ces pièces composant l'étage donnent visuellement sur un espace découvert qui est un « centre du haut », appelé *emessenej*.

1.3.2. Espaces intérieurs principaux

- i. Le patio : c'est une pièce principale d'un rôle important, qui constitue un moyen d'aération et d'éclairage naturel, il peut être recouvert par une natte végétale en cas de grande chaleur, on y débouche par la *skiffa*.



Figure 08 : Le patio de la maison du Mزاب
(Source : atmzab.net)

- ii. L'*iwan* : c'est un espace de réunion, de prière ou de repos. Il est décoré par des aménagements traditionnels qui reflètent les traditions locales.



Figure 09 : *Iwan* aménagé d'une maison mozabite
(Source : atmzab.net)

1.4. Structure et matériaux de construction

Le système constructif de la maison mozabite traditionnelle se caractérise par une grande simplicité : des murs porteurs parfois suppléés par des éléments verticaux porteurs, des types

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

poteau en brique de terre, sur lesquels sont posés des troncs de palmiers et de branche de palmiers recouverts d'une couche d'argile. Les fondations sont du type filant en rigole, avec parfois un soubassement en pierre qui permet de protéger les murs de la remonté capillaire et des eaux de pluies.

Parmi les matériaux de construction, on rencontre la pierre utilisée en blocs grossiers et non taillés, la brique crue en terre mouillée et paille, séchée au soleil, le sable argileux, utilisé comme mortier, le *timchent*, plâtre traditionnel, obtenu à partir du gypse local, le plâtre industriel fabriqué dans une usine à une dizaine de kilomètres de Ghardaïa, la chaux et enfin le palmier, arbre sacré utilisé exclusivement après sa mort.

2. Deuxième exemple : *Riad Jmya*, Fès, Maroc

2.1.Présentation du projet

Le *Riad Jmya* est un ancien grand *riad* de la médina de Marrakech, composé d'une habitation principale jointe à une "*douria*" contigüe. Toutes les deux sont rénovées dans le respect des matériaux locaux et de l'architecture traditionnelle très caractéristique des fameux *riads* de Marrakech.

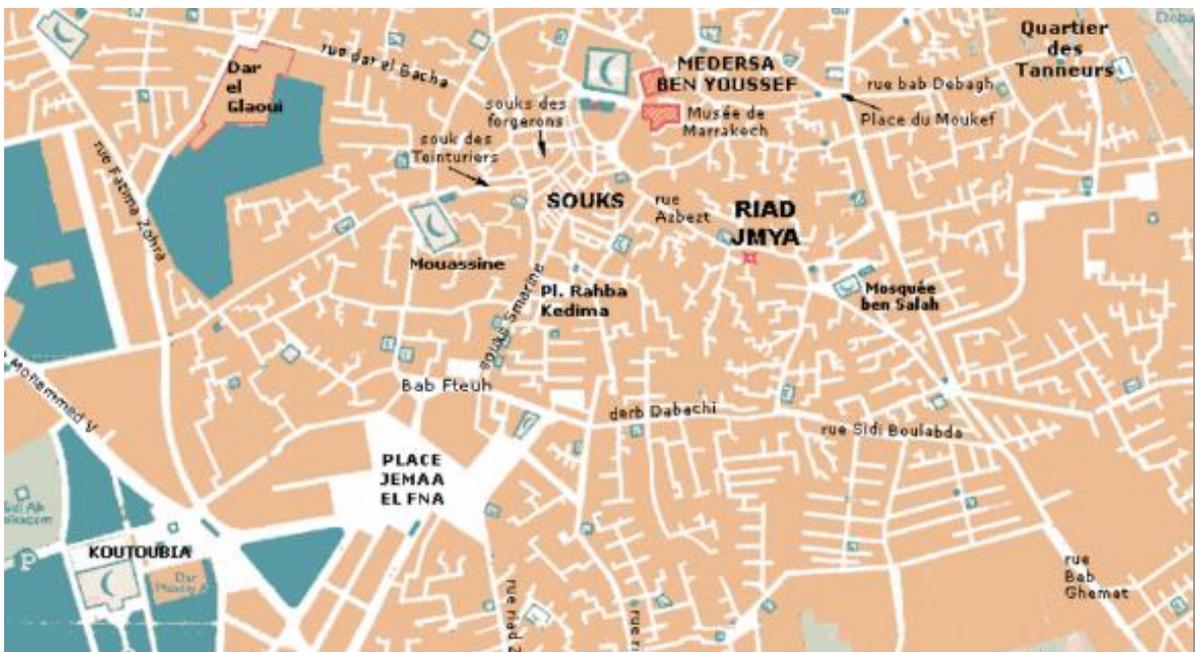


Figure 10 : Localisation de la maison d'hôtes *Riad Jmya*
(Source : riad-jmya.com)

La maison est située dans une petite rue très calme (*Darb*) à Marrakech, entre l'école *Ben Youssef* et la mosquée *Ben Saleh*, à 5 minutes des souks et à 10 minutes de la mosquée *Jemaa El Fna*.

2.2.Organisation générale et programme du projet

Le *Riad Jmya*, maison d'hôtes, est une construction de base rectangulaire comportant un rez-de-chaussée plus deux étages avec une terrasse accessible et une petite maison annexe dénommée *douiria*. Le projet analysé se trouve dans un quartier résidentiel au centre de la ville de Marrakech, il est entouré par des maisons traditionnelles marocaines, qui se caractérisent par une architecture singulière de tels lieux.

La maison principale dispose de quatre chambres avec salles de bain attenantes. Cette maison communique avec l'appartement *douiria* au 1er étage, par deux grandes portes ouvertes ou fermées en fonction du choix des occupants ou des hôtes du *Riad*. La *douiria* dispose de son escalier d'accès séparé au rez-de-chaussée.

Le patio principal est planté d'agrumes variés et décoré par une fontaine-jacuzzi. Il est entouré à l'étage, d'une galerie en bois sculpté. Pendant le séjour, les hôtes peuvent ainsi, apprécier sa fraîcheur en été, ou profiter du soleil en hiver sur la grande terrasse aménagée sur le toit. Aussi, un jacuzzi marocain ou *hammam* traditionnel est installé dans la maison pour les besoins de détente en privé, selon une conception rappelant les plaisirs quotidiens des Marrakchis.

Ce *Riad* du Maroc, sans la *Douiria*, peut accueillir huit personnes dans quatre chambres décorées individuellement, et toutes équipées d'une salle de bain attenante.



Figure 11 : Vue intérieure de la maison d'hôtes *Riad Jmya*
(Source : riad-jmya.com)

2.3. Approche extérieure et traitement des façades

La façade est voulue comme un miroir de l'art de bâtir traditionnel marocain, le *riad* étudié présente, ainsi, une façade monumentale dont les créneaux évoquent les remparts de la médina.

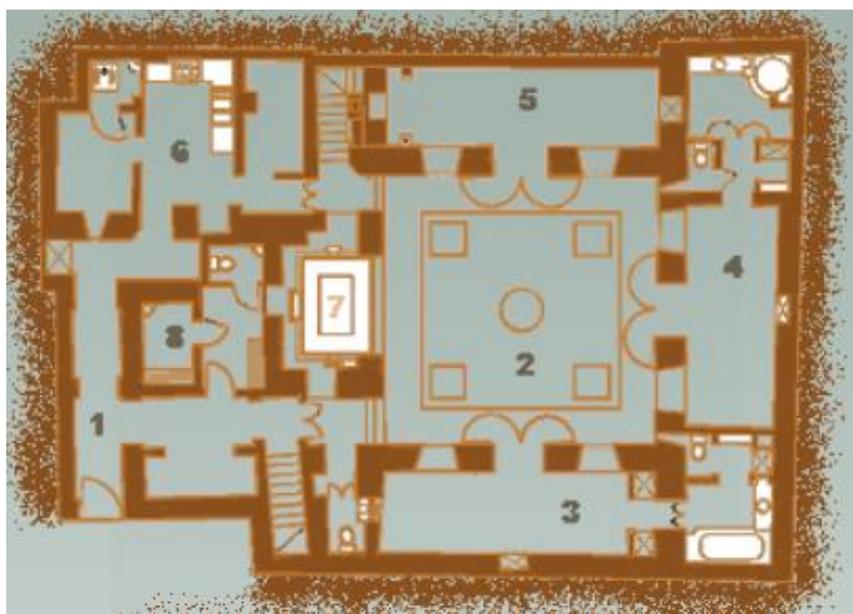
La porte d'entrée, *Bâb dar* faite en bois de cèdre et ornée par des éléments en fer forgé. Elle est composée dans la même logique que les portes intérieures, cette porte surmontée d'un linteau en bois sculpté et d'une petite ouverture qui permet d'aérer la chicane de la porte d'entrée.

Les fenêtres sont en bois avec des ornements en fer forgé. Celles-ci sont des ouvertures traitées de manière sobre et donc assez peu ornementées, et contient des volets qui permettent de protéger l'intimité des habitants ou des hôtes, aussi des linteaux en bois qui protègent l'intérieur du soleil.

2.4. Étude des espaces intérieurs

2.4.1. Organisation en plans

Le plan RDC est divisé en deux parties, une partie humide à côté de l'entrée principale, qui contient : hall d'entrée, hammam, cuisine et office, une fontaine-jacuzzi. Et la deuxième sèche, contenant deux chambres avec une salle de bain et un salon autour d'un grand patio¹.



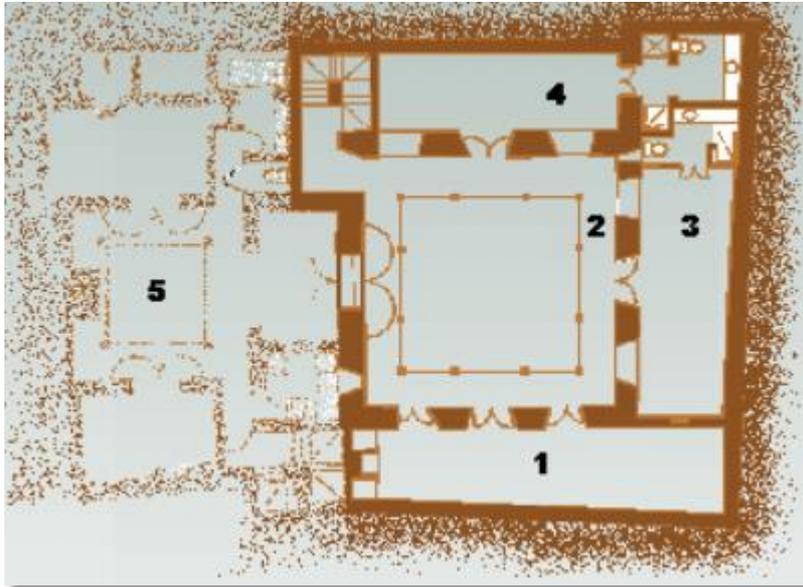
- Légende:**
1. Hall d'entrée ;
 2. Patio ;
 3. Chambre (deux lits simples 80 x 190) et salle de bain (douche) ;
 4. Chambre (un lit double) et salle de bain (douche) ;
 5. Salon, salle à manger avec cheminée ;
 6. Cuisine et office ;
 7. Fontaine-jacuzzi ;
 8. Hammam.

Figure 12 : **Plan du rez-de-chaussée de la maison d'hôtes Riad Jmya**
(Source : riad-jmya.com)

¹ Selon le site d'accueil de la maison d'hôtes *Riad Jmya*. URL : <https://www.riad-jmya.com/marrakech-riad.htm>

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

Le plan du 1^{er} étage contient un grand salon et deux chambres avec salles de bain. A la partie extérieure de ces trois pièces, on y trouve une galerie en bois sculpté, avec une belle vue sur le patio principal planté de manière sélective et étudiée dont des arbres d'agrumes variés.



Légende:

1. Grand salon avec cheminée et plafond en bois sculpté ;
2. Galerie couverte ;
3. Chambre (deux lits simples) et salle de bain (douche) ;
4. Chambre (deux lits simples) et salle de bain (douche) ;
5. "Douiria" ou petite maison séparée ;

Figure 13 : Plan du 1^{er} étage de la maison d'hôtes *Riad Jmya*
(Source : riad-jmya.com)

2.4.2. Éléments architecturaux caractéristiques

- i. Le patio : d'une forme carrée, il comporte une fontaine au centre avec des arbustes et un jacuzzi, donne une vue sur toutes les pièces du Riad et joue un rôle fondamental pour la ventilation et l'éclairage naturel de la maison.



Figure 14 : Vue sur le patio de *Riad Jmya*
(Source : riad-jmya.com)

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

- ii. Les chambres : celles-ci sont d'une forme rectangulaire, avec une simple décoration et des aménagements traditionnels, inspirés par la culture locale de Marrakech.



Figures 15-18 : **Vues intérieures sur les chambres du Riad**
(Source : riad-jmya.com)

- iii. Le salon : d'une forme rectangulaire avec un plafond en bois, il est d'une décoration et d'un ameublement simples mais authentiques.



Figure 19 : **Vue sur le salon de Riad Jmya**
(Source : riad-jmya.com)

2.5. Structure et matériaux de construction

Le système constructif est classique des constructions de la fin du XIXe siècle. Les murs sont pour la plupart faits de maçonnerie de briques cuites posées à gros joints de mortier bâtard. Les galeries sont portées par des colonnes de maçonnerie de sections rondes. Ces colonnes graciles représentent une simplification du modèle traditionnel de piliers octogonaux. Il s'agissait sans doute de faire référence aux colonnes de marbre des constructions arabo-andalouses classiques.

Parmi les matériaux de construction de ce *riad*, on trouve la terre crue, pisé et adobe, et la maçonnerie de pierre pour les murs de charge ; alors que pour la réalisation des planchers, on utilise le bois et les roseaux avec de la terre, En ce qui concerne les éléments de décoration, on les rencontre seulement dans la partie supérieure ainsi que dans certaines portes des *riads*.

3. Troisième exemple : Dar Lamma, maison d'hôtes à Bizerte, Tunisie

3.1. Présentation du projet

La demeure a été construite en 2004 par *Kamel Lagha*. Sa magnifique architecture est largement inspirée des styles tunisiens, berbères et andalous. Un mélange subtil qui transporte chaque visiteur dans de lointaines contrées.

La maison se trouve à *Ras Jebel*, une petite ville côtière du nord-est de la Tunisie, à 45 minutes de Tunis, en décembre 2015, la demeure devient une maison d'hôtes.



Figure 20 : **Situation de la maison d'hôtes Dar Lamma à Bizerte**
(Source : al-sabil.tn)

3.2.Approche extérieure et programme du projet

La maison d'hôtes *Dar Lamma* est une habitation de base rectangulaire comportant un seul étage, avec une petite maison suite et un bungalow. Elle est au milieu d'une magnifique petite forêt avec un sentier de quelques centaines de mètres qui ramène jusqu'à la plage. Un site où, elle offre air frais, quiétude, confort, authenticité et luxe, en offrant service d'accueil tout au long de l'année.

Cette maison dispose de plusieurs chambres avec des salles de bain attenantes, chacune est aménagé selon un style différent entourant un patio central, qui est aussi doté d'une fontaine et aménagé pour accueillir un grand nombre des hôtes.



Figure 21 : **Vue extérieure de la maison d'hôtes *Dar Lamma***
(Source : al-sabil.tn)

La maison est entourée d'un espace vert de 500 m² recouvert de gazons, de palmiers, d'oliviers et de différentes autres plantes encerclant une magnifique piscine avec la présence d'un jacuzzi extérieur, au beau milieu du jardin qui peut accueillir jusqu'à 6 personnes, aussi un coin traditionnel recouvert d'une tente berbère adoucit la température de 5° C et protège de l'humidité. Aménagé avec des *margoums* et des poufs traditionnels.

3.3.Traitement des façades et percements

La façade de la maison se caractérise par la simplicité qui ne laisse rien présager des richesses architecturales intérieures qu'elle renferme, elle reflète l'architecture tunisienne dans certains de ses éléments surtout au niveau de la porte d'entrée principale.

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

Cette dernière se caractérise par ces deux battants en bois. Elle est ornée par des éléments en fer forgé, l'arcade de pierre qui la surmonte et les deux colonnettes de marbre qui la décorent de part et d'autre. La porte se trouve aussi surmontée d'un linteau en bois sculpté, conçue dans un esprit qui rappelle la porte d'entrée tunisienne traditionnelle, assez typique et pleine de charme.

Les fenêtres sont dessinées selon des formes simples rectangulaires construites en bois orné par le fer forgé pour garder l'intimité des hôtes.

3.4. Étude des espaces intérieurs

3.4.1. Éléments architecturaux caractéristiques

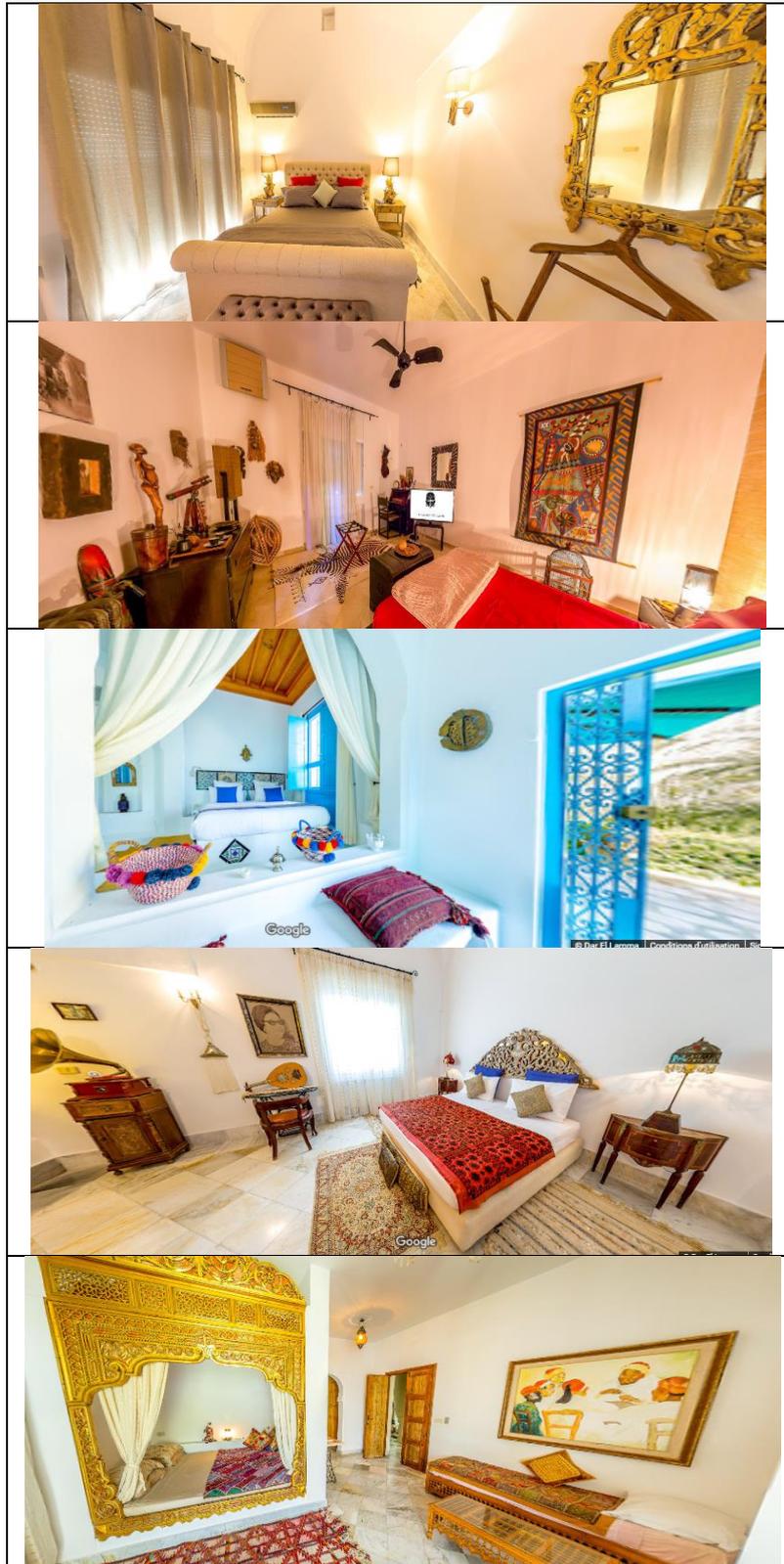
- i. Le patio : celui-ci est d'une grande étendue qui atteint une surface de 100 m², la maison d'hôtes est bien aménagée autour d'une fontaine centrale. On y remarque la présence de petits châssis vitrés pour assurer un bon éclairage naturel au-dessous d'une série d'arcades.



Figure 22 : le patio central de la maison d'hôtes *Dar Lamma*
(Source : resa.tunisiepromo.com)

- ii. Les chambres : celles-ci sont aménagées selon différents styles et tailles. La maison d'hôtes *Dar Lamma* propose une gamme très riche et variée de chambres traités dans un esprit qui promeut notamment la culture locale : la chambre andalouse, la chambre africaine, la chambre de *Sidi Boussaid*, la chambre *Oum Kolthoum*, la chambre *Kous Al Hajjem* et la suite blanche (comme illustré ci-après).

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?



Figures 23-27: Chambres selon styles très variés de la maison d'hôtes *Dar Lamma*
(Source : darellamma.com)

CHAPITRE II : MAISON D'HÔTES : QUELS RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX DANS LE CONTEXTE MAGHRÉBIN ?

- iii. Le salon : c'est l'une des pièces les plus importantes, c'est une pièce sereine et conviviale de la maison, qui est aménagée de manière luxueuse : dispose d'une cheminée avec un plafond traité en bois.



Figure 28 : Le salon de la maison d'hôtes *Dar Lamma*
(Source : resa.tunisiepromo.com)

▪ Conclusion

À travers ce deuxième chapitre, nous avons traité trois exemples maghrébins de maison d'hôtes selon des contextes géographiques et climatiques différents. Aussi, les projets étudiés nous ont montré une valorisation, à chaque fois et de manière intégrée, du contexte culturel local et la promotion d'une image architecturale en harmonie avec les éléments composant les lieux en question.

CHAPITRE III

MAISON D'HOTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

**CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE
DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN**

▪ **Introduction**

Dans ce troisième et dernier chapitre, nous traitons du cas d'étude afférent au contexte de la ville côtière de Jijel. Il s'agit d'un travail en deux temporalités. La première concerne un diagnostic qui touche à différents échelons : la wilaya et la commune de Jijel, comme territoire, l'ACL éponyme, dont ses caractéristiques urbaines, et enfin une exploration des référents architecturaux caractérisant le bâti existant. La seconde étape ambitionne de dégager des propositions en termes de recommandations en vue de caractériser architecturalement la maison d'hôtes prise dans le contexte côtier jijelien.

1. Jijel, ville côtière: diagnostic urbain et enjeux touristiques

1.1. Analyse de la wilaya du Jijel

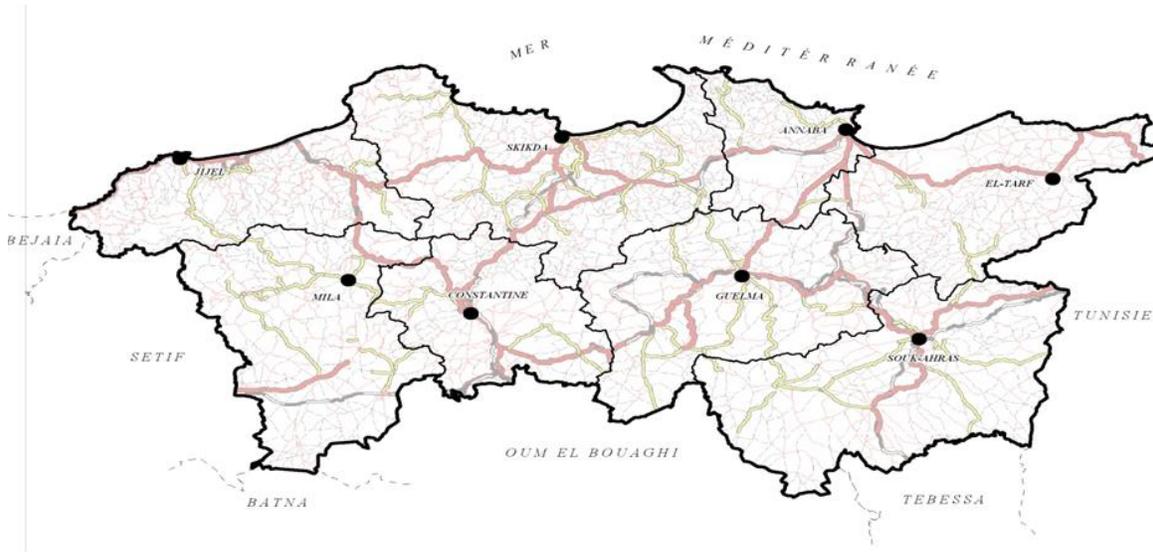
Wilaya côtière, Jijel se caractérise par une façade maritime de plus de 120km, jouissant d'une situation géographique qui lui confère une position de choix, très propice pour son développement et son ouverture sur les principaux centres d'intérêts économiques du bassin méditerranéen. Au plan des ressources, ce territoire recèle des potentialités appréciables, halieutiques, agricoles, forestières, hydriques, touristiques et minières jusque-là sous exploitées pour ne pas dire inexploitées.

1.1.1. Situation et limites

Située dans la partie Nord-est du pays, la wilaya de Jijel couvre un territoire de 2.398 km². Elle est délimitée administrativement, par :

- La mer méditerranée, au Nord,
 - La wilaya de Skikda à l'Est,
 - La wilaya de Bejaia, à l'Ouest
 - Les wilayas de Sétif et de Mila au Sud.
- Sur le plan administratif, la wilaya de Jijel qui abritait une population estimée à 663 309 habitants au 31-12- 2010 (DPAT), soit une densité de peuplement au Km² de 277 habitants/Km², est structurée en 28 communes, rattachées à 11 daïras.

- Sur le plan de l'aménagement du territoire, la wilaya de Jijel appartient à l'espace de programmation territorial Nord-est (EPT Nord-est) regroupant les wilayas de : Jijel, Skikda, Annaba, El Taraf, Mila, Constantine, Guelma et Souk Ahras.¹



Carte01 : la situation de la wilaya de Jijel.
(Source : PAW de Jijel).

1.1.2. Caractéristique physique et naturel

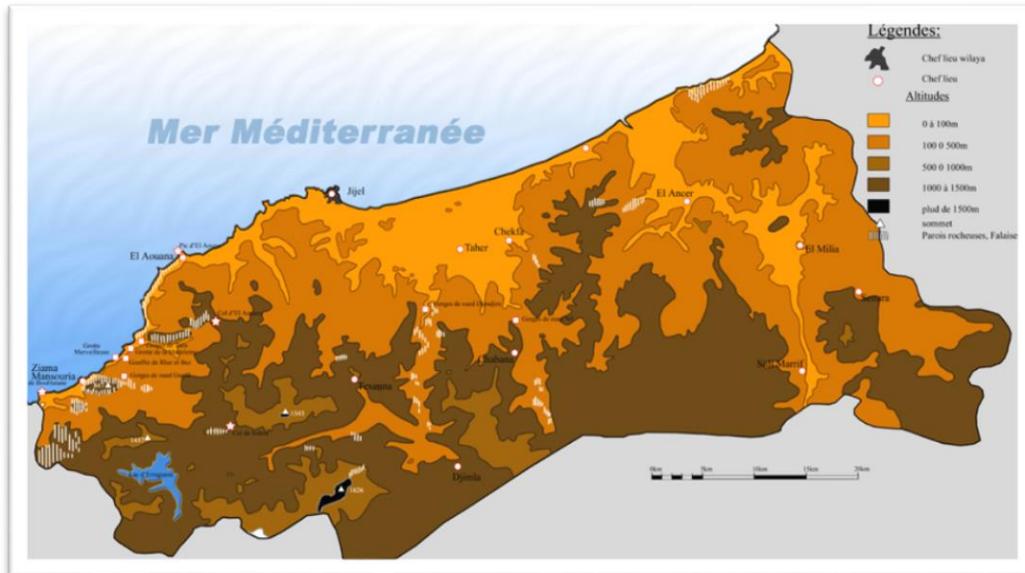
La wilaya de Jijel est située dans la partie Est de l'Atlas tellien, une chaîne de montagnes qui s'étend d'Ouest en Est sur l'ensemble du territoire nord du pays. Elle se distingue, par :

- Climat : La région de Jijel est considérée parmi les régions les plus pluvieuses d'Algérie. Elle est caractérisée par un climat méditerranéen, pluvieux et froid en hiver, chaud et humide en été. Les températures varient entre 20C° et 35C° en été à 5C° à 15C° en hiver. La saison de pluie dure environs 6 mois. Les vents dominants soufflent généralement de la mer vers le continent.
- Relief : La Wilaya de Jijel est caractérisé par un relief montagneux. Bien que l'altitude moyenne soit de 600 à 1000, on distingue principalement deux régions physiques:
 - Les zones de plaines : Situées au nord, le long de bande littorale allant des petites plaines de Jijel, les plaines d'El-Aouana, le bassin de Jijel, les vallées de Oued Kébir, Oued Boussiaba et les petites plaines de Oued Z'hor.

¹ Wilaya de Jijel, « Plan d'aménagement du territoire de la Wilaya de Jijel (PATW) : évaluation territoriale et diagnostic, Rapport phase n°4 », Juillet 2015, p.08.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

- Les zones de montagnes : Elles constituent l'essentiel du territoire de la wilaya (82%)



carte 02 : les reliefs de la wilaya de Jijel.
(Source : rapport du pdau, jijel).

- Les atouts naturels : La wilaya de Jijel dispose de ressources naturelles et potentialités touristiques diversifiées grâce au relief et au milieu physique variés, les ressources hydriques importantes (639 mm 3 /an), les potentialités touristiques très élevées, et les ressources énormes en substances utiles « argiles, calcaire etc. », ressources halieutiques importantes, des ressources forestières colossales et un potentiel agro-écologique important.

Des caractéristiques du relief de la wilaya de Jijel, il en résulte un certain nombre de contraintes liées : à l'accessibilité et à l'enclavement des zones de montagnes, aux surcoûts pour la réalisation des infrastructures et des équipements socioéconomiques et aux possibilités d'intensification agricoles, qui sont limitées à la zone de plaines littorales et à la vallée de l'oued Kébir.

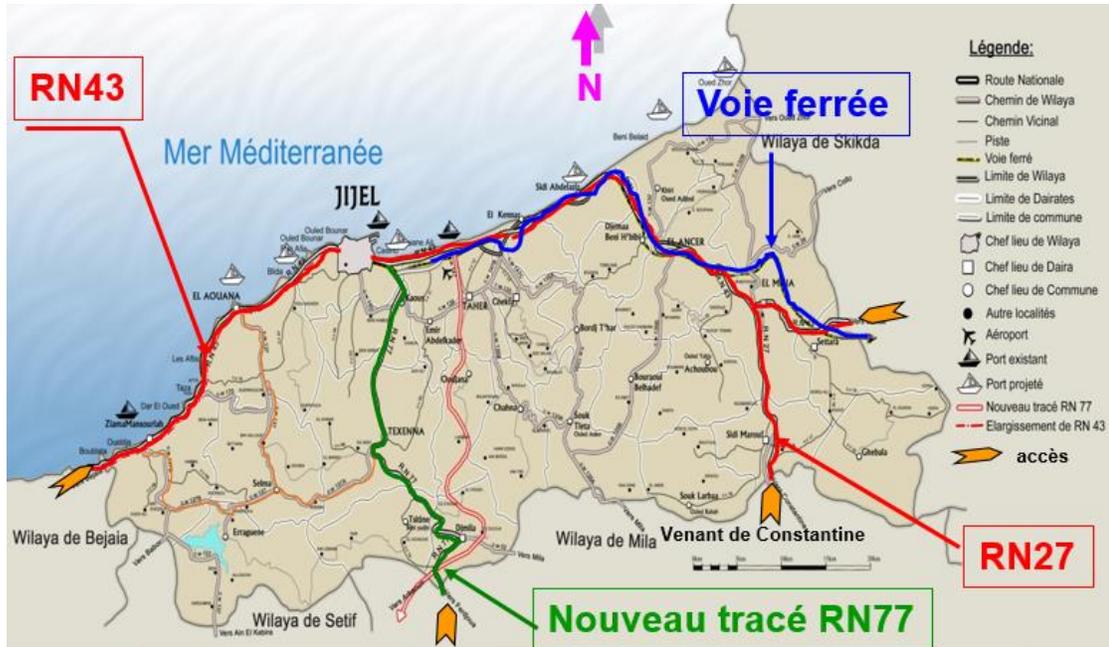
1.1.3. Infrastructure de transport de la wilaya de Jijel

Infrastructure routière et ferroviaire : forte de sa situation géographique au nord du pays, jouissant d'une position stratégique, à travers un réseau d'infrastructure multiformes et complémentaires (port, aéroport, liaisons routières et ferroviaires...etc.), parmi ces réseaux on a :

- Axe à double voies : Jijel-Mila (travaux en cours).

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

- Axe Nord-ouest Jijel –Ziama (En cours de modernisation).
- Rocade Nord-sud : Pénétrante vers Sétif, via Texanna –Djimla, en projet.
- Ligne Jijel-Ramdane Djamel: 137 kms



Carte 03 : les réseaux routiers et ferroviaires du Jijel
(Source : rapport du PDAU, Jijel).

Réseaux portuaires : il existe 4 ports dans la wilaya de Jijel, le port de Djen Djen est le plus important ouvrage portuaire en Méditerranée en termes d'espaces et eau profonde, et trois autres ports de pêche du Jijel, d'El-Aouana et du Ziama Mansouriah, ils peuvent être considérés comme une solution appropriée pour le développement de l'activité économique.

Réseau aéroportuaire : Ce réseau est représenté par l'aéroport Ferhat Abbas, situé à 15 km de la ville de Jijel, et à 02 km du port de Djen Djen, il renforce le désenclavement de la wilaya.

1.1.4. Les potentialités touristiques de la wilaya de Jijel

De part l'alliance de la mer et de la terre, mariage de la nature et de l'histoire, Jijel dispose de grandes potentialités lui permettant de promouvoir un développement du tourisme durable et parmi ces potentialités :

Le littoral : la wilaya de Jijel se caractérise par son littoral de 120 Km se distinguant par l'existence de 18 plages, la corniche jijilienne (corniche d'or et cote de saphir) ses surnoms attestent la splendeur de cette portion du littoral algérien considéré comme une des plus belles, la route en

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

boucles, et en tunnels suit la mer et offre très beaux panoramas sur cette rocheuse coupée ça et la crique de sable.

Les lacs naturels : Il existe au niveau de la wilaya de Jijel trois (03) lacs naturels.

- Marais Ghedir Beni Hamza (El-Kennar-Daira de Chakfa) : Le site couvre une surface d'environ 36Ha, fréquenté par pas moins de 32 types d'oiseaux.
- Marais Ghedir El Mrdj (Taher) : Ce site d'une beauté exceptionnelle, couvre une superficie de 05Ha.
- Beni Belaid : Reconnu patrimoine international, le lac couvre une surface de 120 Ha, fréquenté par pas moins de 23 espèces d'oiseaux.

Les parcs : Il existe au niveau de la wilaya de Jijel deux (02) parcs naturels

- Parc national de Taza : Couvrant une superficie de 3807 Ha, il se situe en petite Kabylie des babor, et s'ouvre sur la méditerranée dans le golf à l'ouest de la wilaya.



Figure 29 : Parc national de Taza, jijel.

(Source : Algérie-Monde. URL : <http://www.algerie-monde.com/parcs-naturels/taza/>).

- Parc animalier à Kissir : Découvrez une variété d'animaux rares et protégés, des aménagements intéressants



Figure 30 : Parc animalier à Kissir, jijel.

(Source : <https://www.liberte-algerie.com/est/el-aouana-le-parc-animalier>).

Le grand phare : juche à l'extrémité d'une presqu'île rocailleuse construit par Charles Salva, un tailleur de pierres.



Figure 31 : **le grand phare de la wilaya de Jijel.**
(Source: <https://www.pinterest.com/pin/544794886177578324/>).

Les grottes merveilleuses : Situées à 35 Km à l'Ouest de Jijel sur la RN 43, représentent une vraie merveille de par les formes de sculptures qu'elles englobent. Le public manifeste un grand intérêt à les visiter.

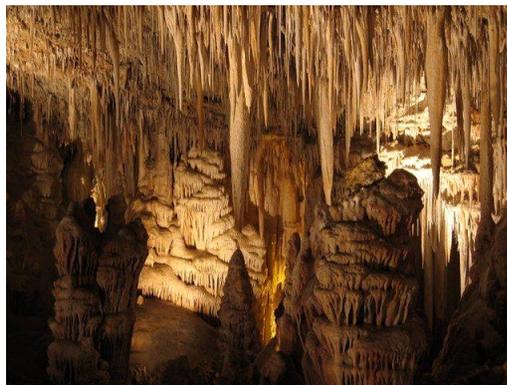


Figure 32 : **les grottes merveilleuses de la wilaya de Jijel.**
(Source: Jijel. Info).

Les sites forestiers : Les sites forestiers dans la wilaya de Jijel sont nombreux, parmi les on a :

- la forêt de Guerouche située en partie dans la zone de la corniche de Ziama,
- la forêt de Tamentout située entre Oued El-Kébir et Oued Djen-Djen.

Ce potentiel, inestimable sur le plan écologique et de la biodiversité mais qui pourrait aussi s'avérer une source de richesse et d'emploi pour la wilaya, est cependant peu exploité et soumis à de multiples menaces.

Sa préservation et sa valorisation pourront être envisagées grâce au développement d'activités touristiques soucieuses de l'environnement (touristique intégré : tourisme balnéaire, tourisme vert et climatique, tourisme culturel et de découverte, etc.).

1.1.5. Les projets de Z.E.T

La wilaya de Jijel dispose 19 zone d'expansion touristique, la Z.E.T qui est définie comme: toute région ou étendue de territoire jouissant de qualité ou de particularité naturelles, culturelles, humains et créatives propices au tourisme, se prêtant à l'implantation ou au développement d'une ou de plusieurs formes rentables de tourisme, créées par le décret exécutif N88/232 du 05/11/1988, d'une superficie globale de 4878 Ha, mais seules 10 zone ont gardées leurs vocation touristique, et sont susceptibles d'être aménagées, à savoir les zones de Oued Z'hour, Bni-belaid, El Kennar, Ras el afia, Taza, Tassouss, Aftis, Abrid Ali, Dar el-oued et El-ouana. Les 9 autres zones ont été utilisées pour des impératifs économiques et sociaux comme site d'implantation d'équipement public²

1.2. Analyse de la commune de Jijel

1.2.1. Situation et limites

La commune de Jijel se situe dans le Nord-Est de l'Algérie, entre 36°46' et 36°50' de latitude Nord, 5°40' et 5°49' de longitude Est. Elle est bordée :

- Au nord par la mer méditerranée,
- Au sud par la commune de Kaous,
- A l'est par la commune d'Emir Abdelkader,
- A l'ouest par la commune d'El Aouana.

1.2.2. Le tourisme dans la commune de Jijel

– Les potentialités touristiques

Le territoire de la commune de Jijel est riche de la diversité des paysages qui le composent: sites naturels et urbains, plages, criques et promontoires rocheux, espaces forestiers et paysages très attractifs qui confortent sa vocation touristique balnéaire.

A l'est de la ville de Jijel, depuis le port de Boudis jusqu'à l'embouchure de l'Oued Mencha s'étend une succession de trois plages (kotama, 2ème poste et 3ème km) d'une largeur moyenne de 700 à 800m.

A l'ouest, les plages d'Akellal, des deux criques et celle du grand phare bordées d'abrupts rocheux s'offrent comme lieu de baignade et de détente aux populations locales et extérieures.

La commune de Jijel compte cinq zones d'expansion touristique identifiées au niveau de la wilaya : Adouane, kotama, Béni caid, Ouled Bounar et celle de Ras El Afia classée comme ZET prioritaire.

² Wilaya de Jijel, «*Plan d'Aménagement Côtier de la Wilaya de Jijel*», 2016, phase édition.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

La Z.E.T de Ras El Afia se situe dans une zone rocheuse de la côte au nord-ouest de la commune de Jijel. Elle est constituée d'un promontoire sur lequel est érigé le phare et de part et d'autre, une plage au sable grossier de couleur rougeâtre à l'est et une crique à l'ouest.

Ces possibilités offertes à proximité immédiate de la ville sont des facteurs clé d'attractivité qu'il faut protéger et valoriser.

– Les équipements touristiques

La commune de Jijel dispose, en sa périphérie de nombreux sites balnéaires mais l'offre touristique reste limitée. Avec une hôtellerie de niveau moyen pour l'essentiel au niveau de la ville de Jijel, les capacités d'hébergement sont de 467 chambres et 994 lits, 88% de ces capacités se situent dans la ville de Jijel.

Tableau 01 : Infrastructures hôtelières de la commune de Jijel

Hôtels	Localisation	Capacité		Type	Observations
		Chambres	Lits		
Kotama	Jijel	35	90	Littoral	Non classé
Enassim	Jijel	40	80	Littoral	Non classé
La résidence	Jijel	22	37	Littoral	Non classé
Bassorah	Jijel	41	78	Littoral	Non classé
Le convivial	Jijel	08	16	Littoral	Non classé
Louiza	Jijel	72	152	Urbain	Non classé
Essalam	Jijel	44	124	Urbain	Non classé
Essabil	Jijel	23	56	Urbain	Non classé
El Amel	Jijel	20	37	Urbain	Non classé
Central	Jijel	14	43	Urbain	Non classé
Orient	Jijel	28	39	Urbain	Non classé
Glacier	Jijel	12	20	Urbain	Non classé
Erayane	Jijel	11	26	Urbain	Non classé

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

Jazira	Jijel	40	80	Urbain	Non classé
Bouhanche	Ouled Bounar	32	64	Littoral	Non classé
Le paradis bleu	Ouled Bounar	25	52	Littoral	Non classé

(Source : rapport de PDAU du Jijel, 2016).

1.3. Analyse de l'agglomération chef-lieu de Jijel

1.3.1. Accessibilité urbaine

La communication de la ville de Jijel avec l'extérieur est assurée par deux axes principaux, l'un à l'est via la route de Constantine et l'autre à l'ouest via la route de Bejaia, les deux axes appartenant à la RN43, ainsi que deux carrefours, permettant l'articulation des axes routiers du centre-ville avec l'extérieur. (Voir carte n°4) Les trois avenues : Avenue Emir Abdelkader, 1er novembre, Abdelhamid ben Badis, forment un triangle caractérisé par un type d'urbanisation Haussmannien.

Toutes les rues aboutissent aux trois avenues à travers les trois carrefours qui délimitaient la ville coloniale qu'est l'ancienne ville. Les routes à forte activité sont la sortie vers la route de Constantine (RN43), la route de la Soummam, la route de Bejaia et l'avenue principale de la cité Ayouf (boulevard Kaoula).

1.3.2. Les voies, les nœuds, les places

Jijel a une hiérarchisation de la voirie au niveau du triangle du centre-ville, mais elle est anarchique dans le reste de la ville.

Le flux le plus important a lieu au niveau du nœud secondaire à proximité du musée Kotama, qui est un point d'intersection entre l'ancien centre-ville et le reste de la ville.

Les voies principales

- Avenu Emir Abdelkader
- Avenu de 1 er Novembre
- Avenu Benbadis

Les nœuds

- N1 : Nœud de la mairie.
- N2 : Nœud de la gare ferroviaire.
- N : Nœud de la Crête.
- N4 : Nœud du stade. N3: Nœud du bateau.

Les places publiques

- La place du Makam Echahid : elle est située en face de l'ancien commissariat. Inaccessible, elle est peu dense et manque d'espace vert et de repos.
- La place du bateau baba Arroudj : elle est située à proximité d'un carrefour important dans la ville. Dense et distinguée par le manque de végétation alentour.
- La place de l'horloge solaire : elle est située à proximité de la place du bateau, face à l'hôtel Bassora.
- La place du pêcheur : elle est située à proximité de la « mairie », la citadelle et la caserne de la marine, elle est très dense et riche de son espace vert et sa statue en marbre.
- La place du glacier : placette relativement bien aménagée et riche en mobilier urbain. elle est plus fleurie comparée aux autres placettes.

1.3.3. La trame urbaine

Il se caractérise par ses limites qui sont des rues, sa géométrie est un résultat du tracé des rues, le centre colonial présente une découpage en damier, il est caractérisé par une trame régulière.

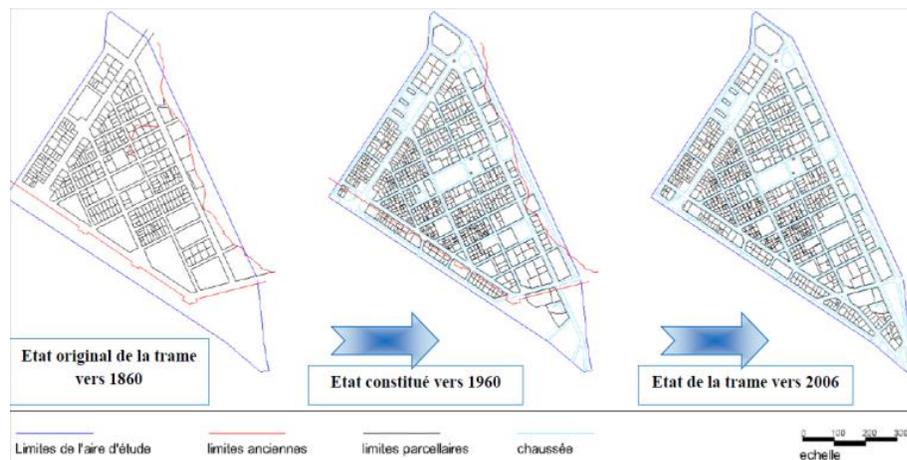


Figure 33 : L'évolution de la trame du triangle historique.
(Source : les cartes historiques de la ville du Jijel).

1.3.4. Typologie du d'habitat

L'enquête sur terrain nous a permis de déterminer les types d'habitat suivants :

- **Habitat colonial** : Il est caractérisé par une organisation des espaces extravertie, l'ornementation des façades, toiture en pente et la présence d'une cour à l'arrière façade ou des jardins latéraux.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

- **Habitat arabe** : elles se caractérisent par une organisation intravertie des espaces autour d'une cour centrale avec une forme en (U) ou en (L). les façades extérieures sont aveugles avec un aspect architectural pauvre à caractère rural.
- **Habitat type récent** : Elles se caractérisent par un aspect architectural monotone et créent une rupture avec le style colonial.

1.3.5. Analyse AFOM

Tableau 02 : analyse AFOM de la ville du Jijel.

Atouts / Strengths	Faiblesses / Weaknesses
<p>-Une situation géographique stratégique et un climat méditerranéen permet de relancer le secteur du tourisme.</p> <p>-Un patrimoine naturel classé, richesse paysagère parmi les plus beaux du bassin méditerranéen.</p> <p>-Des ressources naturelles variées : Eau, sol, énergie, terrains agricoles de fortes potentialités.</p> <p>-Accessibilité en amélioration (projets routiers, ferroviaire...etc.)</p> <p>-L'attrait de la ville pour des projets importants et des investisseurs, port de DjenDjen, aéroport, port de plaisance, complexe sidérurgique d'El Milia ...etc.)</p> <p>2- pôles universitaires. Un troisième en cours de réalisation. Des centres de formation professionnelle, des laboratoires de recherches scientifiques</p>	<p>-Expansion urbaine non maîtrisée (l'étalement urbain).</p> <p>-La forte littoralisation des activités et du peuplement dont les conséquences sur l'écosystème se traduisent par la pollution des eaux et de l'environnement et le mitage des terres agricoles</p> <p>-Ampleur et foisonnement de l'habitat non réglementé</p> <p>-Déficit en équipements et en infrastructures.</p> <p>-Manque de logements en quantité et en qualité</p> <p>-Manque de services du tertiaire supérieur</p> <p>-Manque d'offre immobilière aux entreprises</p> <p>-L'environnement urbain donne une mauvaise image pour les habitants et les visiteurs (qualité des espaces publics, cadre bâti, espaces verts...etc.)</p> <p>-Le sous-équipement et la dévitalisation des zones montagneuses enclavées.</p>
Opportunités / Opportunities	Menaces / Threats

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

<ul style="list-style-type: none">-Une forte volonté politique pour le développement de la ville.-Disponibilité des informations en termes quantitatifs et qualitatifs.-Mise à jour des informations (monographie annuelle du territoire.-Une façade maritime de 120 km, (ouverture sur l'international).-Un climat de type humide, (plus de 900 mm de pluie en moyenne par an) doux, favorable au développement agricole.-Mise à jour des informations (monographie annuelle du territoire)-Intégration au sein du secteur du pôle de tourisme d'excellence Nord Est 2 favorisant de nombreux programmes en matière de tourisme.	<ul style="list-style-type: none">-L'étalement urbain au détriment des terrains agricoles à forte potentialité et les zones touristiques particulièrement celle du côté Est de la ville.-L'absence d'une vision stratégique capable de porter un projet global pour le territoire-Le manque de coordination entre les différents secteurs (urbanisme, tourisme, industrie, etc.).-Risques sismiques et d'inondations, érosion des sols.-Jijel obéit encore à une démarche politique centralisée, volontariste, très peu participative. Les collectivités locales n'arrivent pas engager une concertation constructive pour l'amélioration des finances locales.-Les limites des politiques et outils de planification de l'urbain. Dépendance des autorités locales aux investissements de l'État.-La sous-exploitation de certains grands équipements existants.-Le sous-équipement, l'enclavement et la dévitalisation des zones de montagne.
---	--

(Source: auteur).

2. La maison d'hôtes : caractérisation dans le contexte côtier Jijelien

2.1. Caractérisation du site Pour réaliser notre proposition nous avons choisi un site côtier méditerranéen près de la mer, qui se caractérise par une bonne accessibilité, le quartier possède de

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

nombreux équipements et des services de proximités, écoles, installations sportives, commerciales et touristiques.

La maison d'hôtes proposée vient compléter les offres touristiques apportées aux habitants de l'ACL de Jijel et aux touristes, nous avons essayé de résoudre le manque d'infrastructure d'accueil touristiques, et de répondre au maximum aux nouveaux besoins des touristes, par une forme d'hébergement alternative respecter le style architectural authentique et les traditions de citoyen locale.

La partie extérieure de notre proposition comporte un espace vert latéral de moyenne surface, recouvert par le gazon, les arbres et autres plantes d'essences locales encerclant une petite piscine.



Figure 34-39 : **quelques maisons côtières méditerranéennes, implantation au bord de la mer.**
(Source : école d'architecture de Marseille luminy).

2.2. Quelles caractérisations formelles pour la maison d'hôte ?

2.2.1. La volumétrie

Le volume proposé est de type poly-blocs, Il se compose de quatre blocs entourant un patio central, ces parties de construction présentent un principe de composition linéaire décalé qui apparut dans le décrochement au niveau des plans.

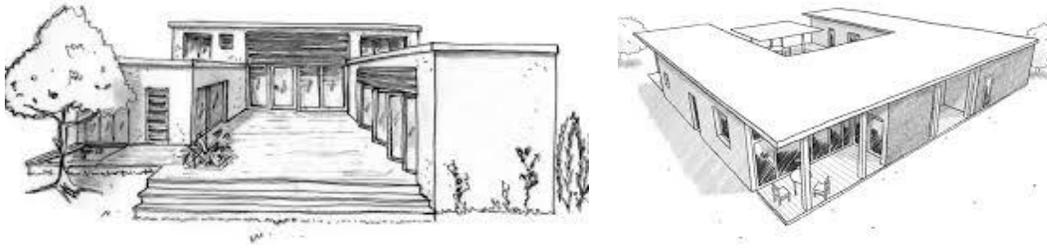


Figure 40-41 : volumétries des maisons à cour centrale.
(Source : Url : <https://construction-maison.ooreka.fr>).

2.2.2. La toiture

La toiture de la maison d'hôtes proposée est à deux pentes dans trois blocs avec un degré d'inclinaison faible, nous proposons des tuiles traditionnelles en terre cuite, résistantes au gel, imputrescibles et lessivables. L'étanchéité se fait par recouvrement des tuiles les unes sur les autres. Le quatrième bloc a une terrasse accessible, elle est divisée en deux parties, la première partie est dédiée au repos et au plaisir de voir la piscine de l'intérieur, la mer et la ville de Jijel de l'extérieur, il est couvert par une pergola, et la deuxième partie est pour un petit jardin sur le toit.



Figure 42-45 : **quelques toitures inclinées méditerranéen.**
(Source : Url : <http://monier.fr/portfolio/vertou/>).

2.2.3. La façade

Notre façade est un élément d'articulation entre les façades des maisons coloniales, la nouvelle ville et les maisons méditerranéennes. Donc nous avons pris des références stylistiques de chacun des trois segments pour avoir une architecture qui épouse Le lieu et le vécu. Les façades sont simples avec des éléments de rappelle et de repère comme le type de fenêtres, les percements, les portes, les balcons, les soubassements, et même pour les revêtements nous avons gardé les même couleurs utilisé, pour assurer le caché environnementale et de l'authenticité.



Figure 46-49 : **Façades authentiques** (Source : Le Journal des femmes DÉCO).

Les portes : nous avons proposé une porte de forme rectangulaire à deux vantaux, de grande dimension en bois sculpté, d'une couleur bleu reflété la couleur de la mer, nous avons marqué l'entrée principale par un seuil et un élément décoratif.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

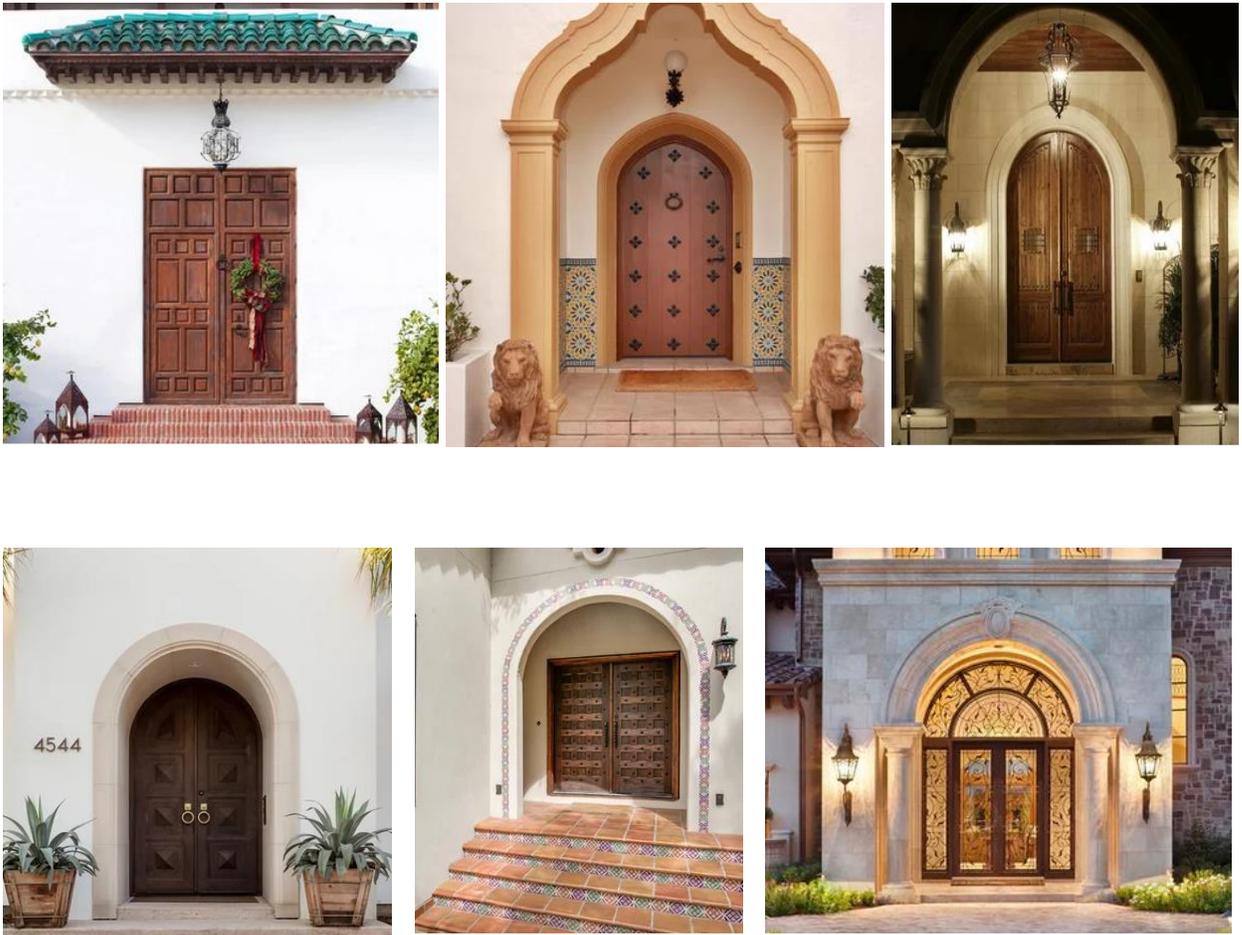


Figure 50-55 : déco de portes d'entrée méditerranéennes.
(Source : houzz magazine, Url : <https://www.houzz.fr/photos/idees-deco>).

Les fenêtres : nous avons proposé des fenêtres d'une forme rectangulaire, à un cadre en bois et double vitrage, orné par le fer forgé, la position d'emplacement est symétrique par rapport à un axe central.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN



Figure 56-61 : les fenêtres méditerranéennes.
(Source : site web, Url : <https://fr.123rf.com/photo>).

Les balcons : nous avons proposé un seul balcon d'une base rectangulaire située au-dessus de la porte d'entrée, orné par le fer forgé avec les fleurs coloré.



CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN



Figure 62-67 : les balcons méditerranéens.
(Source : site web, URL : <https://fr.dreamstime.com/>).

Les soubassements : nous avons proposé un soubassement d'une couleur gris ou peu coloré il met en valeur la couleur de l'enduit situé au-dessus. Composé de pierre pour respecter toujours l'architecture des maisons et de l'environnement afin de le réaliser.



Figure 68-70 : les exemples des soubassements.
(Source : site web, Url : <http://www.cognaux-marbrerie.be/soubassement>).

Les chainages d'angle : nous avons proposé la pierre taillée pour accomplir la décoration de nos angles saillant de la jonction de deux murs.

Enfin, divers éléments décoratifs peuvent prendre place sur les façades : – carreaux en faïence – «sourcils» (frise de tuiles qui court au-dessus d'une ouverture) – frise en génoise : bande horizontale de tuiles, fichées dans le mur.

2.3. Quelles caractérisations fonctionnelles pour la maison d'hôtes ?

2.3.1. Le patio

Nous avons proposé un patio de forme rectangulaire de moyennes dimensions, il est couvert par une verrière qui comporte nombreux de chassé pour assurer l'éclairage zénithal et une bonne ventilation naturelle, situé au-dessus d'une série d'arcades. Pour la décoration nous avons

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE COTIER JIJELIEN

végétalisé une partie du patio et recouvrir le reste d'un sol dur (bois, pierre, galets, carrelage...) autour une fontaine centrale ou le bruit de l'eau sera un agréable palliatif au stress, en fin nous avons proposé des aménagements traditionnelles comme les chaises, fauteuils et tables au joli design qui reflète l'authenticité du citoyen local.



Figure 71-73 : **une verrière de toi apportera la lumière à patio.**
(Source : Pinterest Url : <https://www.pinterest.fr/pin/299489443969850785/>).

2.3.2. Les chambres

Nous avons suggéré des chambres de différentes tailles de forme carrée avec des salles de bain attenantes, elles ont la possibilité de sortir directement dans le patio, possèdent des ouvertures dans la partie intérieure de la maison, pour la décoration nous avons choisis des aménagements traditionnelles (tapis, lit, Placard), le revêtement de toiture et les soubassements des murs intérieurs sont en bois.



Figure 74-76 : **les chambres du grand Maghreb.**
(Source: Pinterest, Url : <https://www.pinterest.com/pin/658229301782683502/>).

2.3.3. Le salon

Nous avons proposé un salon de grande surface, d'une forme rectangulaire, dont la possibilité d'accéder le patio directement par deux portes, il est près de la porte d'entrée principale pour faciliter l'accès des hôtes et garder l'intimité des autres pièces, nous avons assuré une bonne ventilation et éclairage naturelle à travers les fenêtres ouvert sur la partie inférieure. Concernant les aménagements intérieurs nous avons choisis des tapis, fauteuils, tables unique, traditionnelle et locale.

CHAPITRE III : MAISON D'HÔTES : CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DANS LE CONTEXTE CÔTIER JIJELIEN



Figure 77-80 : les salons du grand Maghreb.

(Source: Pinterest, Url: <https://www.pinterest.com/pin/339669996901092223/>)

2.3.4. La cuisine

Nous avons proposé une petite cuisine d'une forme rectangulaire à proximité au salon, elle est d'une décoration intérieure traditionnelle surtout au niveau de murs intérieurs qui est orné par le zellige, les autres aménagements sont en bois (potager, porte, tables, etc...).



Figure 81-84 : cuisine à décoration traditionnelle.

(Source: Pinterest, Url: <https://www.pinterest.fr/pin/262053272055192896/>).

Conclusion

L'étude de cas afférent au contexte côtier jijelien, développée dans ce chapitre, nous a montré que l'aire d'étude par ses potentialités naturelles et économiques, dont les potentialités de développement touristiques existantes et projetées, peut être le siège d'un tourisme alternatif et durable. Ce dernier peut aussi mettre à profit une architecture inspirée par les lieux pour la promotion de la maison d'hôte comme une nouvelle forme d'hébergement touristique.

Notre proposition faite sous forme d'une revue architecturale, montrant les différentes caractéristiques d'un tel type d'établissement, peut servir de guide à la conception et à la réalisation de futurs projets de maisons d'hôtes considérées dans un contexte côtier.

CONCLUSION GÉNÉRALE

CONCLUSION GÉNÉRALE

La ville de Jijel est une ville côtière pleine de potentialités touristiques, néanmoins, elle souffre du problème d'une grave pénurie au niveau de la structure d'accueil. Notre travail de recherche vise à diminuer le problème d'hébergement touristique, et rendre ce dernier plus attractif pour qu'il devienne un mode compétitif qui répond aux nouveaux besoins des touristes conformément aux exigences du tourisme alternatif.

Après la constitution d'une idée générale sur le tourisme alternatif et le cadre conceptuel de la maison d'hôtes comme une forme d'hébergement touristique, et leur impact sur l'attraction des touristes à travers une étude théorique et une analyse des exemples qui se caractérisent par une architecture similaires cela touche le site, la forme, le fonctionnement et les matériaux de construction.

Notre objectif principal est d'adopter la maison d'hôtes comme alternatif d'hébergement touristique dans le contexte côtier du Jijel, en prenant en considération le respect des éléments architectoniques du tissu colonial existant au niveau d'agglomération chef-lieu, pour le rendre plus authentique.

Grâce à notre mémoire de fin d'études, nous avons soulevé plusieurs points importants, notamment que la maison d'hôtes est une solution pour un tourisme alternatif, dont nous pouvons bénéficier en l'appliquant de manière intégrée, du contexte culturel local et la promotion d'une image architecturale en harmonie avec les éléments composant notre zones côtières.

Finalement, on peut déduire que notre travail de recherche obtenus nous ont permis de confirmer nos hypothèses au début de ce mémoire, considérant que la maison d'hôtes est un facteur en faveur de la promotion d'une architecture authentique, de l'attrait touristique et du développement local, et la caractérisation qualitative de l'architecture de la maison d'hôtes participe à sa promotion en tant qu'hébergement touristique alternatif dans le contexte côtier de Jijel.

Il est à noter que, ce travail a pour ambition de mettre en lumière ce thème, d'attirer l'attention des acteurs locaux du tourisme gestionnaires de la ville et les maîtres d'œuvres sur les atouts qu'offre la maison d'hôtes comme une solution au tourisme informel, location chez l'habitant et pour encourager le tourisme alternatif, aussi les meilleurs stratégies pour adapter cette nouvelle forme d'hébergement touristique au tissu existant.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

A. Ouvrages généraux

1. BARÈGES Isabelle, «*Chambres d'hôtes en ville : les clés d'une création réussie*», 2010, Paris, Edit. : «*Vuibert*», ISSN:978- 2-7117-6440-2, 224p. URL: <https://sites.google.com/a/emolos.trade/adityaaja/chambres-d-hotes-en-ville-les-cles-d-une-creation-reussie-2711764400>
2. DELISLE Marie-Andrée et JOLIN Louis, «*Un autre tourisme est-il possible?*», 2007, Edit. : Presses de l'Université du Québec (6 juillet 2007), ISBN-13 : 978-2760514836, 172p. URL: <https://flipbook.cantook.net/?d=%2F%2Fwww.entrepotnumerique.com%2Fflipbook%2Fpublications%2F99.js&oid=7&c=&m=&l=fr&r=https://puq.ca&f=pdf>
3. LAPOMPE-PAIRONNE L., «*L'expérience touristique, un fondement des tourisms alternatifs?* », 2015, Dans J.-M. Decroly (Éd.), «*Le tourisme comme expérience, Regards interdisciplinaires sur le vécu touristique*», Québec (QC): Presses de l'Université du Québec, 343p. URL: <https://storage.googleapis.com/cantookhub/mediaenqc/df/55b85c54a0b2cb2fdb77e65b7cee6810c75ea0.pdf>
4. RAVEREAU André, «*le M'Zab, une leçon d'architecture* », 1981, Edit. : Sindbad, Paris, 221p.

B. Mémoires et thèses

1. BELHAJ SOULAMI Salma, «*maison d'hôte, naissance et développement* », 2008, Mémoire en ligne, Ecole supérieure de technologie Fès, Maroc. URL: https://www.memoireonline.com/04/10/3328/m_maisons-dhote-naissance-et-developpement-5.html
2. BENBELAID Yasmine, «*Le tourisme alternatif à Timimoune*», 2013, Thèse de doctorat, Université de Perpignan Via Domitia, 122p. URL : https://ruor.uottawa.ca/bitstream/10393/26056/1/Benbelaid_Yasmine_2013_these.pdf
3. CINOTTI Yves, «*Hospitalité touristique : conceptualisation et études de l'hospitalité des destinations et des maisons d'hôtes* », 2011, Thèse de doctorat, Université d'Ottawa, 306p. URL : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01875235/document>

C. Articles et communications

1. BERTRAND Réau et POUPEAU Franck, «*L'enchantement du monde touristique* », 2007, In : *Actes de recherche en sciences sociales*, n° 170, 11p. URL: <https://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2007-5-page-4.htm>

2. BURGOS Andrés et MERTENS Frédéric, « *Participatory management of community-based tourism: A network perspective* », In : « *community development* », 28 / 06 /2017, 48p. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/15575330.2017.1344996>
3. CONDEVAUX Aurélie et al., « La mise en tourisme de lieux ordinaires et la déprise d'enclaves touristiques », ND, 72p. URL : https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/IREST/Colloques/PUCA-EIREST_Etat_de_l_art.pdf
4. DECROP Alain et DE GROOTE Livie, « *Le Couchsurfing : Un réseau d'hospitalité entre opportunisme et idéalisme* », 2014, In « *Téoros* », Edit. : Université du Québec à Montréal, 119-128 p. URL : <https://www.erudit.org/fr/revues/teoros/2014v33n1teoros02545/1036725ar/>
5. GIRAUD Christophe, « *Recevoir le touriste en ami. La mise en scène de l'accueil marchand en chambre d'hôtes* », 2007, In « *Actes de la recherche en sciences sociales* », n° 170, p 14-31. URL: <https://www.cairn.info/journal-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2007-5-page-14.htm>
6. SARLET Marie, « *Tourisme alternatif : espace de valorisation des populations issues de l'immigration ?* », 2008, in MANCO. A. et SARLET M., (Edi) : « *Tourismes et diversités : facteurs de développement ?* », Paris, Budapest, Turin, L'Harmattan, coll. « *Compétences interculturelles* » fondée et dirigée par Altay Manço de l'IRFAM, 140p. URL : <https://www.findpdf.me/?p=Tourismes+et+diversit%C3%A9s++Facteurs+de+d%C3%A9veloppement+%3F&ln=fr>
7. SIMARD M., « *Communauté, identité et développement: pour un nouveau cadre d'analyse* », 1999, dans Lafontaine, D. et Thivierge, N, (Edi.) « *Les régions fragiles face à la mondialisation* », Rimouski (Québec), GRIDEQ GRIR, p.23-39. URL : <https://www.researchgate.net/publication/343726234>
8. ROLLAND Noémie, « *Le tourisme du partage: enjeux et motivations d'une "nouvelle" façon de voyager pour tous et par tous* », 2014, 87p. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/38119578.pdf>
9. WARNICK RODNEY B., KLAR LAWRENCE R. J., « *The Bed And Breakfast And Small Inn Industry Of The Commonwealth Of Massachusetts: An Exploratory Survey* », 1991, In: « *journal of travel research* », Volume: 29 issue : 3, page(s) : 17-25. URL: <https://doi.org/10.1177%2F004728759102900303>

D. Etudes et rapports

1. Commune de Jijel, « *Révision du POS n° 1 de l'ACL de Jijel, rapport d'orientation phase n° 2* ». Décembre 2016, 79. Document Word.
2. Forum économique mondial, « *Rapport mondial sur la compétitivité touristique du Word* », 2019, URL : <https://fr.weforum.org/>
3. MATET (Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme), « *Schéma directeur d'aménagement touristique "SDAT 2025"* », Janvier 2008. Document PDF.
4. Wilaya de Jijel, « *Étude du PATW Jijel, rapport n° 4:mise en œuvre et suivi* », juillet 2015, 170p. Document Word.

E. Lois et règlements

1. Décret exécutif n° 00-46 du 1^{er} mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation. URL : <https://www.joradp.dz/FTP/JO-FRANCAIS/2019/F2019033.pdf>
2. Loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 4 août 2015 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique (Bulletin Officiel n° 6404-3 du 15 Octobre 2015, Royaume du Maroc). URL : http://www.muat.gov.ma/sites/default/files/Reglementation/Loi-n-80-14-fr_1.pdf

F. Webographie

1. ELADORADO Pierre, « *Louer une chambre chez l'habitant: Guide coplet et facile* », site web, URL: <https://eldorado-immobilier.com/louer-chambre-habitant>
2. Le site Algérie bladi–canalblog. URL : <https://algerie-bladi-16.skyrock.com/>
3. Le site des professionnels du tourisme de la Somme, « *Les Hébergements "Insolites"* », 2020, site web. URL: <https://www.somme-tourisme.org/cr%C3%A9er-et-d%C3%A9velopper/h%C3%A9bergements/insolite>
4. Le site d'accueil de la maison d'hôtes *Riad Jmya*. URL : <https://www.riad-jmya.com/marrakech-riad.htm>
5. MARIE Royer Anne, « *L'authenticité en tourisme culturel et patrimonial* », 2016, site web, URL: <http://developpementtouristiqueamr.com/2016/02/08/lauthenticite-en-tourisme-culturel-et-patrimonial/>
6. Novo-Monde, « *Petit guide du Bivouac : Définition, règles à suivre, conseils et matériel* », 2020, site web, URL : <https://www.novo-monde.com/bivouac-definition-conseils-materiel/>

ANNÉXES

La liste des annexes

Annexe 01	Circulaire Interministérielle n°01 du 16 Juin 2012 relative au logement chez l'habitant « comme formule d'hébergement touristique ». Source : Url : https://dta-tiziouzou.dz/dz/images/pdf/ FOR MULE %20CHEZ% 20LHABITANT.pdf .	
Annexe 02	Cf. Décret exécutif n° 2000-46 du 1^{er} mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation. Source : Url : https://www.joradp.dz/FTP/JO-FRANCAIS / 2019/ F2019033 pdf .	

Annexe n° 01 : Circulaire Interministérielle n°01 du 16 Juin 2012 relative au logement chez l'habitant « comme formule d'hébergement touristique ».

1-Définition de la formule de « logement chez l'habitant » :

La formule logement chez l'habitant est une formule par laquelle le propriétaire d'une habitation met à la disposition d'une ou plusieurs personnes, à titre onéreux et temporaire, toute ou partie de sa propriété assortie de prestations.

L'habitation doit être meublée et doit répondre aux règles de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

- ✓ Le total des locataires d'une habitation n'excède pas **15** et le nombre de chambres louées **05**.
- ✓ La durée de la location doit être égale à la durée d'hébergement du touriste.
- ✓ Le propriétaire peut mettre en location une partie de son habitation ou toute sa propriété.
- ✓ Le logement chez l'habitant doit être accompagné d'un minimum de prestations à assurer par le propriétaire et dont la nature est à convenir entre les deux parties, l'accueil physique par le propriétaire est exigé.
- ✓ Un minimum d'équipements devant permettre au locataire d'y séjourner confortablement notamment : lits, linge de maison...etc.
- ✓ Les chambres mises à la disposition du locataire doivent répondre à des conditions sanitaires (salle d'eau et WC).
- ✓ Le propriétaire doit contracter une police d'assurance contre les risques d'incendie, de vol et de responsabilité civile.
- ✓ Le propriétaire doit déclarer l'hébergement des touristes de nationalité étrangère aux services de la sécurité compétente, conformément à l'**article 29 de la loi n°08-11 de 25 juin 2008** relative aux conditions de circulation des étrangers en Algérie.

2- Démarche pour la mise en location d'une habitation :

- ✓ Le propriétaire d'une habitation doit déposer une **déclaration de location (ci-joint copie du formulaire)** auprès des services de l'APC concernée, contre un récépissé de dépôt.

Cette déclaration doit être accompagnée d'une **copie certifiée conforme à l'original** du titre de **propriété de l'habitation objet de l'hébergement touristique.**

- ✓ Les services de l'APC concernées doivent se déplacer sur les lieux pour faire un constat.
- ✓ Après l'établissement du constat, et une fois que l'habitation est conforme aux conditions fixées, les services de la commune concernées délivrent un **accord écrit au profit du titulaire de la déclaration.**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya :

Daira :

Commune :

Déclaration de location d'une habitation dans le cadre « logement chez l'habitant »

Information sur l'habitant déclarant	
Nom de l'habitant	:Prénom :.....
Adresse de l'habitation :
Informations sur l'habitation louée	
Habitation individuelle	:.....Appartement dans un immeuble :.....
Habitation collective	:.....
Nombre de chambres louées	:.....(05maximum)
Nombre de personnes accueillies	:.....(15maximum)
Période prévisionnelle de location	
Durant l'année	:.....
Durée fixée	:.....
Durée maximum	:.....
Je soussigné, déclare que l'habitation louée est conforme avec la réglementation en vigueur, en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité. M'engage à faire respecter les bonnes mœurs par les touristes logeurs.	
Date	:
Signature :.....	

NB : -En cas de changement d'informations déclarées, le déclarant est tenu de renouveler la déclaration par de nouvelles informations.

-La cellule de wilaya est habilitée à la prospection des habitations objet de l'hébergement touristique.

Annexe n° 02 : Cf. Décret exécutif n° 2000-46 du 1^{er} mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation.

DECRETS

Décret exécutif n° 19-158 du 24 Chaâbane 1440 Vu le décret exécutif n° 2000-132 du 8 Rabie El Aouel correspondant au 30 avril 2019 définissant les établissements hôteliers et fixant les conditions et modalités de leur exploitation, de leur classement et d'agrément de leur gérant. Vu le décret exécutif n° 2000-134 du 8 Rabie El Aouel

1421 correspondant au 11 juin 2000 déterminant le panneau afférent à la catégorie des établissements hôteliers ;

Le Premier ministre,

Vu le décret exécutif n° 07-69 du Aouel Safar 1428

Sur le rapport du ministre du tourisme et de l'artisanat ; correspondant au 19 février 2007, modifié, fixant les

Vu la Constitution, notamment ses articles 99-4° et 143 conditions et les modalités d'octroi de la concession (alinéa 2) ; d'utilisation et d'exploitation des eaux thermales ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile ; Vu le décret exécutif n° 16-05 du 29 Rabie El Aouel 1437 correspondant au 10 janvier 2016, modifié, fixant les attributions du ministre du tourisme et de l'artisanat ;

D

écrite : Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Article 1er. — En application des dispositions des articles

Vu la loi n° 99-01 du 19 Ramadhan 1419 correspondant au 6 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie ; 5, 52, 54, 55 et 64 de la loi n° 99-01 du 19 Ramadhan 1419 correspondant au 6 janvier 1999 fixant les règles relatives à

Vu la loi n° 03-10 du 19 Jomada El Oula 1424 l'hôtellerie, le présent décret a pour objet de définir les établissements hôteliers et de fixer les conditions et les modalités de leur exploitation, de leur classement et d'agrément de leur gérant. Vu la loi n° 04-08 du 27 Jomada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004, modifiée et complétée, CHAPITRE 1er relative aux conditions d'exercice des activités commerciales ;

DE LA DEFINITION

Vu la loi n° 09-03 du 29 Safar 1430 correspondant au 25 février 2009, modifiée, relative à la protection du

consommateur et à la répression des fraudes ; Art. 2. — Il

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au caractère juin 2011 relative à la commune ; commercial, qui n'y élit pas domicile, et lui fournit principalement

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 des prestations correspondant au 21 février 2012 relative à la

Vu le décret n° 76-36 du 20 février 1976 relatif à la panique dans L'établissement hôtelier peut être, en fonction de son implantation, complété par des installations offrant

Vu le décret n° 85-14 du 26 janvier 1985, modifié, les conditions de création et d'exploitation des de sport, de camping ; et de toutes autres activités liées au tourisme.

Vu le décret présidentiel n° 19-97 du 4 Rajab 1440 du Art. 3. — Les établissements hôteliers, objet du présent Premier ministre ; décret, sont :

Vu le décret présidentiel n° 19-111 du 24 Rajab 1440 — nomination des — Les complexes touristiques ou villages de membres du Gouvernement ; — Les appart-hôtels ou

Vu le décret exécutif n° 2000-46 du 25 Dhou El Kaâda — 1420 correspondant au 1er mars 2000,

est entendu, au sens du présent décret, par

22 établissement hôtelier, tout établissement à reçoit une clientèle de passage ou de séjour mais qui

prestations d'hébergement accompagnées des wilaya ; qui lui sont liées.

protection contre les risques d'incendie et de de son type les établissements recevant du public ; et des services de restauration, de loisirs, d'attraction, fixant d'animation, de soins et de bien-être, de repos, terrains de congrès, de marina, de port de plaisance,

correspondant au 11 mars 2019 portant nomination

Les hôtels ; correspondant au 31 mars 2019 portant vacances ;

résidences hôtelières ;

Les motels ou relais routiers ; complété, définissant

ABSTRACT:

The tourist accommodation is considered one of the biggest problems that faces the tourism in Jijel district, this is the outcome of different causes. Through this thesis we tried to find a solution by suggesting a new type of tourism and a different type of tourist accommodations.

At the beginning, we took a general view on the alternative tourism and the key factors that impact its success, and also the affiliated tourist accommodations. One of these accommodations is traditional houses (guesthouses), it can play a major role in attracting tourists through its authentic architecture.

Our search method is based on functional, formal architectural analysis for three examples located in the Arab Maghreb. These studied projects have shown consistency and harmony with the local cultural context, promoting an architectural image.

At the end and through our previous studies, we suggest traditional houses (guesthouses) with similar architectural features to what exists in Jijel city, in order to help local authorities solve random tourist accommodations. This thesis can also be a reference to architectural elements of creating a guesthouse.

Key Words: Guest house, alternative tourism, coastal tourism, architecture and authenticity.

ملخص:

تعتبر الإقامة السياحية من بين أكبر المشاكل التي تواجه السياحة في ولاية جيجل وهذا ناتج عن مجموعة من العوامل المختلفة من خلال مذكرة التخرج هذه حاولنا حل هذا المشكل باقتراح نوع جديد من السياحة وشكل اخر من الاقامات السياحية.

في بادئ الأمر أخذنا فكرة عامة على السياحة البديلة والعوامل المفتاحية المؤثرة على نجاحها هي والاقامات السياحية التابعة لها ومن بين هاته الاقامات دار الضيافة هذا النوع يلعب دور كبير في استقطاب السياح عن طريق خصائصه المعمارية الأصيلة.

طريقة بحثنا تعتمد على تحليل معماري شكلي وظيفي هيكلية لثلاثة امثلة تقع في المغرب العربي. هذه المشاريع المدروسة أظهرت انساقا وانسجاما مع السياق المحلي الثقافي والترويج لصورة معمارية منسجمة مع العناصر المكونة للأماكن المعنية.

في النهاية ومن خلال دراساتنا السابقة توصلنا الى اقتراح دار ضيافة بخصائص معمارية مشابهة لما هو موجود في مدينة جيجل بهدف مساعدة السلطات المحلية في حل مشاكل الاقامات السياحية العشوائية كذلك يمكن جعل هذه الاطروحة مرجع للعناصر المعمارية الخاص بإنشاء دار ضيافة.

الكلمات المفتاحية: دار الضيافة، السياحة البديلة، السياحة الساحلية، العمارة والأصالة

RÉSUMÉ :

Le manque de structures d'hébergement touristiques est l'un des grands problèmes marquant le tourisme dans la wilaya de Jijel. Ceci revient à des causes qui découlent de multiples facteurs. Dans ce mémoire, nous avons tenté d'apporter des solutions à ce problème en portant un éclairage sur un nouveau type de tourisme et une autre forme d'hébergement touristique.

En premier lieu, nous nous sommes constitués une idée générale sur le tourisme alternatif et les facteurs clés qui influencent son succès et ses différents types d'hébergement. Parmi ces derniers, la maison d'hôtes est une forme d'hébergement touristique ayant un rôle important dans l'attraction des touristes, grâce à ses caractéristiques architecturales authentiques.

Notre méthode de recherche se base sur l'analyse architecturale – contextuelle, formelle, fonctionnelle et structurelle - de trois maisons d'hôtes, localisées toutes au Maghreb (Algérie, Maroc et Tunisie). Ces projets étudiés nous ont montré une valorisation, à chaque fois et de manière intégrée, du contexte culturel local et la promotion d'une image architecturale en harmonie avec les éléments composant les lieux en question.

Enfin, et au terme de notre travail de recherche, nous avons proposé une maison d'hôtes avec des caractéristiques architecturales en harmonie avec l'architecture des lieux à Jijel. L'objectif est d'aider les autorités locales à résoudre les problèmes issus des formes d'hébergement touristiques aléatoires, et au-delà, ce mémoire de recherche constitue une revue de références en matière d'éléments architecturaux pour la conception d'une maison d'hôtes.

Mots clés : Maison d'hôtes, tourisme alternatif, tourisme côtier, architecture et authenticité.