

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
Université De Constantine (03)
Faculté d'Architecture et d'urbanisme

جامعة قسنطينة (03)
كلية الهندسة المعمارية و التعمير



قسم إدارة المشاريع
DÉPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de
Master II « Management de Projet de Construction »

N°d'ordre....

Série.....

THEME :

**L'intégration des outils de management des compétences et de parties prenantes dans
la gestion de projet**

CAS D'ETUDE :

200 logements publics locatif à la ville nouvelle ali mendjeli

-constantine-

PRESENTE PAR :

Gourari Maissa

Encadré par :

Dr Chouguiate Saliha

Jury de soutenance :

1/

2/

3/

Année Universitaire : 2018 /2019

Session : juillet 2019

SOMMAIRE

Remerciement.....	I
Dédicace	II
Sommaire.....	III
Liste des tableaux	VII
Liste des figures	VIII
Les abréviations.....	X
Résumé	XI
Introduction générale.....	1
Méthodologie de travail	3
Chapitre I : cadre conceptuel et référentiel : approche sectorielle	4
Introduction	4
I.1.Définitions et concepts.....	4
I.1.1. L’habitat.....	4
A/Définition de l’habitat.....	4
B/Définition du logement.....	5
C/ Typologie d’habitat.....	5
I.2.Le secteur de l’habitat en Algérie.....	7
I.2.1. La politique du logement en Algérie.....	7
A/Avant l’indépendance.....	7
B/Après l’indépendance (le logement dans les plans nationaux de développement).....	7
I.2.2. Les formules de logement en Algérie	9
A/Le logement public promotionnel (LPP).....	9
B/le logement promotionnel aidé (LPA).....	10
C/La location–vente (AADL).....	10
D/le logement public locatif (LPL).....	11
I.2.3. Le calcul du besoin en logement en Algérie	12
A/La première étape : le calcul de la population.....	12

B/La deuxième étape : calcul du besoin en logement.....	12
I.2.4. La programmation des logements en Algérie.....	13
I.3.présentation de la ville du cas d'étude	14
I.3.1. La ville nouvelle ALI MENDJELI.....	14
1.3.2. L'idée de la création de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	14
1.3.3. Le programme du logement à la ville nouvelle. Aliendjli.....	15
Conclusion	16
Chapitre I : cadre conceptuel et référentiel : approche managériale.....	17
Introduction.....	17
I.4.Définitions et concepts.....	17
A/Définition.....	17
B/Le cycle de vie d'un projet.....	17
C/les objectifs smart d'un projet.....	18
D/La triple contrainte (Qualité-coût-délai) d'un projet.....	19
I.4.2. Le management de projet.....	19
B /Les groupes de processus de management.....	20
C/Les domaines de management de projet.....	21
I.5.présentation des outils pour résoudre les problèmes dans notre cas d'étude.....	23
1.5.1.La coordination.....	23
A/Définition.....	23
B/Les étapes de la coordination.....	23
1.Le registre des parties prenantes.....	23
a/Définition des parties prenantes.....	23
b/Définition du registre des parties prenantes.....	23
c/L'objectif du registre des parties prenantes.....	24
d/Les étapes de l'élaboration du registre des parties prenantes.....	24
2.le plan de management de la communication.....	25
a/Les types de communication.....	26
b/L'objectif du plan de communication.....	26
c/le contenu du plan de management de communication.....	26

3. Le brainstorming (réunion pour la gestion des conflits).....	27
a/Les étapes du brainstorming.....	27
1.5.2. Le management des compétences.....	28
A/définition.....	28
B/La matrice des compétence (polyvalences).....	29
1.l'objectif de la matrice des compétences.....	29
2.les étapes de l'élaboration de la matrice des compétences.....	29
C/La formation.....	30
1.définition.....	30
2.Le plan de formation.....	30
1.5.3.Le tableau de bord.....	31
A/Définition.....	31
B/Le rôle du tableau de bord.....	31
C/Les indicateurs du tableau de bord.....	32
Conclusion	35
Chapitre II : approche analytique.....	36
Introduction	36
II.1. Identification du projet.....	36
II.1.1. Fiche technique du projet.....	36
II.1.2. Présentation du projet.....	37
II.1.3. Le programme surfacique.....	38
II.1.4. Les intervenants du projet.....	38
II.2. La genèse du projet.....	40
II.3.Le tableau synoptique.....	43
II.4. Le diagnostic urbain et architectural.....	55
II.4.1. Le diagnostic urbain.....	55
II.4.2.Le diagnostic architectural.....	58
Conclusion	65
Chapitre III : l'application du management sur le cas d'étude.....	66
Introduction.....	66

III.1.Détecter les problèmes.....	66
III.1.1. Les résultats du questionnaire.....	66
III.1.2.Ishikawa.....	72
III.2.Interprétation des résultats.....	75
III.2.1. L'identification des parties prenantes.....	75
III.2.2.L'analyse des parties prenantes avec la matrice (pouvoir/intérêt).....	78
III.2.3.Les stratégies de gestion des parties prenantes.....	79
III.2.4.La classification des parties prenantes.....	80
III.2.5.le registre des parties prenantes.....	81
III.2.6.La communication.....	85
A/identification des outils de communication dans le projet.....	85
B/Les fréquences de communication.....	86
III.2.7.Le Plan management de la communication.....	87
III.2.8.Le brainstorming.....	91
A/La collecte des idées.....	91
B/Le diagramme des affinités.....	92
III.2.9.Evaluation des compétences.....	93
III.2.10.Le plan de formation.....	96
III.2.11.Le tableau de bord.....	97
A/ Fiche technique du projet.....	97
B/L'état d'avancement des coûts.....	98
C/L'état d'avancement du délai.....	98
D/L'avancement physique.....	99
E/Indicateur avancement des travaux.....	100
F/Indicateur du coût « tout ou rien ».....	101
G/Indicateur de délai « multi-seuil ».....	102
Conclusion.....	103
Conclusion générale	104
Bibliographie	105
Annexes	

RESUME

Le logement est sans conteste le besoin social le plus sensible, il constitue l'un des paramètres essentiels pour l'amélioration du cadre bâti et du cadre de vie, en milieu urbain et rural. La question du logement oscille entre l'offre et la demande est diffère d'un pays à un autre, En Algérie, l'habitat en général et le logement collectif en particulier suscite un intérêt pertinent aussi bien pour le citoyen que pour les autorités. Aujourd'hui, l'Algérie vit une nouvelle politique de la production du logement collectif, cette nouvelle politique désengage l'état totalement de la réalisation. Son rôle se limite désormais au financement seulement du logement social, Ce type de logement est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées, dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.

Le projet de 200 logements publics locatifs s'inscrit dans le programme de développement quinquennal (2010-2014), tranche 2010, visant la dynamique de reconstruction nationale. Depuis sa programmation et jusqu'à sa réalisation il à connu un grand retard, ce retard est dû au manque de compétences et de coordination entre la maitrise d'ouvrage, l'entreprise de réalisation et le bureau d'étude du suivi.

Afin de régler cette situation, on va essayer de proposer des solutions managériales, pour gérer les retards et les compétences et assurer une bonne coordination entre la maitrise d'ouvrage, l'entreprise de réalisation et le bureau d'étude chargé du suivi.

Mots clés :

Habitat-logement-projet- maitrise ouvrage -entreprise de réalisation-bureau d'étude compétences-solutions managériales-gérer les retards.

ملخص

ان السكن وبدون شك الاحتياج الاجتماعي الأكثر حساسية حيث انه يعد واحدا من المعايير الأساسية لتحسين الإطار المبنى وإطار الحياة، في الوسط الحضاري والريفي، مسألة السكن تتراوح بين العرض والطلب وتختلف من بلد إلى آخر.

في الجزائر، السكن بصفة عامة والسكن الاجتماعي بصفة خاصة له أهمية بالنسبة للمواطنين والسلطات.

في يومنا هذا الجزائر تعيش سياسة جديدة في انتاج السكن الجماعي هذه السياسة الجديدة تفك ارتباط الدولة كليا من الإنجاز حيث أن دورها أصبح ينحصر من الان في تمويل السكنات الاجتماعية فقط. هذا النوع من السكنات موجه أساسا للفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا او التي تعيش في ظروف محفوفة بالمخاطر.

إن مشروع 200 سكن اجتماعي إيجاري يدخل في إطار برنامج التنمية الخماسي 2010-2014, فرع 2010 الذي يهدف إلى ديناميكية وإعادة البناء على مستوى الوطن. من يوم برمجته وحتى في مرحلة إنجازه شهد مشروع 200 مسكن اجتماعي تأخير كبيرا وهذا يرجع الى عدم وجود المهارات والتنسيق بين الفاعلين في المشروع. ولمعالجة هذه المشكلة سنقوم بتطبيق حلول إدارية.

الكلمات المفتاحية

السكن-المسكن-المشروع-إدارة المشاريع-شركة الإنجاز-مكتب الدراسات-المهارات-حلول إدارية-تسيير التأخيرات