

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Constantine 3  
Salah BOUBNIDER

Faculté d'Architecture et  
d'Urbanisme



جامعة قسنطينة 3  
صالح بوبنيدر  
كلية الهندسة  
المعمارية والتعمير

قسم إدارة المشاريع

DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS

Mémoire de Master II

Intitulé

**Les aléas de la sous-estimation du coût sur la qualité du produit**

**Cas du projet d'agence locale Caisse Nationale de Retraite**

**ville nouvelle Ali Mendjeli Constantine**

Dirigé par :

Mme : G. SIFI BERKANE

Présenté par :

CHAHBOUB SEIF EDDINE

Juin 2017

## SOMMAIRE

Introduction générale.....	1
Problématique.....	2
Hypothèse.....	3
Objectif.....	3
Méthodologie.....	3

### *Chapitre I : thématique*

I.1- définition des concepts.....	4
I.1.1 – Administration.....	4
I.1.2 - Administration public.....	4
I.1.3 - la sécurité sociale.....	4
I.1.4 - la caisse des retraites.....	5
I.2 - mission de la caisse.....	5
I.3 - siège de la caisse.....	6
I.4 - organisation interne de CNR.....	6
I.5 - le projet.....	7
I.5.1 – Définition.....	7
I.5.2- documents concernant le projet.....	7
I.5.2.1- Cahiers des charges.....	7
I.5.2.2 – Marché.....	8
I.5.2.3 – Avenant.....	8
I.5.3 - le cycle de vie d'un projet.....	9
I.5.4 - les acteurs de projet.....	10
I.5.4.1- Le Maître d'Ouvrage (MO).....	11
I.5.4.2 - Le Maître d'Œuvre (MOE).....	12

## SOMMAIRE

---

I.5.4.3 - L'entreprise.....	12
a- l'objet de l'entreprise.....	13
b- les caractéristiques du système << entreprise >>.....	14
c - Lean management.....	15
I.5.5 - Triangle de performance de projet.....	16
I.5.5.1 - Explique des notions.....	16
a- Le délai.....	16
b- Le cout.....	17
c- La qualité.....	17
I.5.5.2 – définition des notions.....	18
a – Cout.....	18
b – Estimation.....	18
c - Sous-estimation.....	18
d- Qualité.....	18
d.1 - La planification de la qualité.....	19
d.2 - la maîtrise de la qualité.....	19
d.3 - la roue de Deming.....	19
d.4 - la fiche de suivi de modification.....	20
d.5 - KPI (Key performance indicators).....	21
I.6 – le management de projet.....	21
I.6.1 – définition.....	21
I.6.2 - Domaines de connaissance en management de projet.....	23
I.6.3 - Le management des couts de projet.....	24
I.6.3 – management de la qualité du projet.....	25
Conclusion .....	26

*Chapitre II : analytique*

Introduction.....	27
II.1 – présentation de projet.....	28
II.2 – la fiche technique de projet.....	28
II.3 – identification des acteurs.....	29
II.3.1 – maitre d’ouvrage.....	29
II.3.2 – maitre d’œuvre.....	29
II.3.3 – l’entreprise.....	29
II.3.3.1 - Projet réalisé.....	30
II.3.3.2 – projet en cours de finition.....	30
II.3.3.3 – les ressources matérielles de l’entreprise.....	30
II.3.3.4 – les ressources humaines de l’entreprise.....	31
II.4 – la genèse du projet.....	32
II.4.1 - Inscription de projet.....	32
II.4.2 - Choix de terrain.....	32
II.4.3 - Étude de projet.....	32
II.4.4 - La réalisation de projet.....	32
II.5 – tableau synoptique.....	33
Synthèse.....	35
II.6 – l’analyse urbaine.....	36
II.6.1 - Présentation de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	36
II.6.2 - situation de projet.....	37
II.6.3 - L’environnement immédiat de projet.....	38
II.6.4 – l’accessibilité.....	39
Synthèse.....	39

## SOMMAIRE

---

II.7 - l'analyse architecturale.....	40
II.7.1 – plan sous sol.....	40
II.7.2 – plan R.D.C.....	41
II.7.3 – plan 1 <sup>er</sup> étage.....	42
II.7.4 – plan 2 <sup>ème</sup> étage.....	43
II.7.5 – plan 3 <sup>ème</sup> étage.....	44
II.7.6 – plan 4 <sup>ème</sup> étage.....	45
II.7.7 – les façades.....	46
Conclusion.....	48

### *Chapitre III : interprétation et recommandation*

Introduction.....	49
III.1 - Charte du projet.....	50
III.2 – sous-estimation.....	52
III.2.1 – calcul de la sous-estimation du cout.....	52
III.2.2 – la cause de la sous-estimation.....	55
III.2 – l'amélioration continue de projet.....	58
III.2.1 – les scénarios du cout.....	59
III.2.1.1 – le scénario 1.....	59
III.2.1.2 – le scénario 2.....	60
III.2.1.3 – le scénario 3.....	61
Synthèse.....	63
III.3 – recommandations.....	64
III.3.1- différentes étapes à suivre dans le cas de changement du matériau.....	65
III.3.1.1 – la fiche de suivre de modification.....	66
III.3.1.2 – KPI (indicateur clé de performance).....	67

## SOMMAIRE

---

Synthèse.....68

Conclusion générale.....69

Bibliographie

Liste des figures

Liste des tableaux

Annexe

Résumé

## **- Résumé :**

Dans ce travail on a présenté le secteur de la sécurité sociale qui l'un des plus importants secteurs dans la plupart pays de monde, on a présenté aussi les concepts concernant les termes de projet, management de projet et les méthodes suivre pour comprendre les cause de la sous-estimation du cout et le changement des matériaux dans la phase réalisation, d'autre coté nous avons découvrir la compétence de l'entreprise qui a réussi à trouver une solution sans affecter la qualité de projet, dans la dernière partie nous avons mentionné de l'absence de management du projet et essayer de appliquer la démarche utilisé quand l'entreprise demander une changement de matériau.

- les mots clés : projet, management, sous-estimation, qualité.

## **- Abstract :**

In this work we presented the social security sector which is one of the most important sectors in most countries of the world, we also presented the concepts concerning the terms of project, project management and the methods to follow to understand the cause The underestimation of the cost and the change of materials in the realization phase, on the other hand we have discovered the competence of the company that managed to find a solution without affecting the quality of project, in the last part we Mentioned of the lack of project management and try to apply the approach used when the company ask for a change of material.

-Keywords : project, management, under estimation, quality

## **- ملخص :**

في هذا العمل قدمنا قطاع الضمان الاجتماعي كواحد من أهم القطاعات في معظم دول العالم، قدمنا أيضا المفاهيم بشأن شروط المشروع، وإدارة المشاريع وأساليب المتبعة لفهم أسباب التقليل من التكاليف وتغيير مواد المستعملة في مرحلة البناء، على الجانب الآخر اكتشفنا كفاءة الشركة التي تمكنت من إيجاد حل دون التأثير على جودة المشروع، في الجزء الأخير نوهنا لغياب إدارة المشروع ومحاولة تطبيق النهج المتبع عند طلب الشركة تغيير المواد.

الكلمات المفتاحية : مشروع، إدارة المشاريع، تقليل التكلفة، الجودة