

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE & DE LA**  
**RECHERCHE SCIENTIFIQUE**  
**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

**DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS**



N° d'ordre :.... ..

Série :.... ..

**Mémoire de Master**

Filière : Management de projets Spécialité : management de projets

**L'EVALUATION DES FACTEURS DE REUSSITE DANS UNE  
OPERATION DE REHABILITATION A TRAVERS LE  
BENCHMARKING**

**Cas d'étude :La réhabilitation et la reconversion de l'ex monoprix en musée d'art  
moderne et contemporain à Constantine**

Dirigé par :Présenté par : **Pr.SASSI BOUDEMAGH Souad**

**NOUI Amira**

Année Universitaire 2016/2017

Session : Juin

***Remerciement***



## • Résumé

Avoir une bonne connaissance dans le domaine du management de projets et comprendre le processus du début à la fin nous permet d'atteindre les résultats souhaités, éviter les échecs et améliorer notre propre performance grâce au benchmarking.

Dans une opération de réhabilitation, le benchmarking permet d'évaluer les critères de succès, les façons d'améliorer le travail et les moyens d'aller de l'avant pour avoir un projet dans le temps imparti, avec le budget prévu, et la mise en valeur de l'objet patrimonial, ainsi lui rendre son état de conservation. Les raisons de la réhabilitation peuvent être multiples, mais l'objectif de chaque projet reste de satisfaire le besoin d'utilisateur en qualité attendu, la réussite de cette intervention est liée à un nombre de facteurs de réussite. C'est dans cette optique de recherche que le projet de l'ex monoprix nous a intéressés.

**Les mots clés :** management de projets, benchmarking, évaluation, réhabilitation, facteurs de réussite

## ملخص:

المعرفة الجيدة في مجال إدارة المشاريع يعوفا العملية من البداية إلى النهاية يسمح لنا بتحقيق النتائج المرغوبة، وتجنب الفشل وتحسين أدائنا من خلال المقارنة.

في عملية إعادة التأهيل، تسمح لنا المقارنة بتقييم معايير النجاح، وسبل تحسين العمل وسبل التقدم للحصول على مشروع فعال ووقت المحدد، مع امتازة المتوقعة، وتعزيز التراث واستعادة حالته المحفوظة. أسباب إعادة التأهيل تكون كثيرة، ولكننا نهدف من كل مشروع وهو تلبية حاجة المستخدم و ذلك بالحصول على الجودة المتوقعة، ويرتبط نجاح هذا العملية بعدد من عوامل النجاح وفي هذا المنظور من الأبحاث اخترنا مشروع المونوبري.

**الكلمات المفتاحية:** إدارة المشاريع، المقارنة، التقييم، إعادة التأهيل، عوامل النجاح

## **TABLE DES MATIERES**

Résumé

Remerciement

Dédicace

Table des matières

### **CHAPITRE INTRODUCTIF**

I.	Introduction générale.....	01
II.	Problématique .....	02
III.	Hypothèses .....	02
IV.	Objectifs .....	02
V.	Méthodologie de travail .....	03

### **CHAPITRE I :APPROCHE MANAGERIALE**

Introduction.....	04
I-Projet .....	05
I-1-Définition du projet .....	05
I-2-Les principales caractéristiques d'un projet .....	05
I-3-Le triangle de la triple contrainte.....	05
I-4-Classification des projets .....	06
I-5-Le cycle de vie du projet .....	07
I-6-Les acteurs d'un projet .....	07
I-6-1/Le maitre d'ouvrage .....	07
I-6-2/Maitre d'ouvrage délégué (MOD) .....	08
I-6-3/ L'assistant à maîtrise d'ouvrage .....	08
I-6-4/Le maitre d'œuvre .....	09
I-6-5/ L'entreprise .....	09
I-6-6/ Le contrôleur technique :.....	10
I-6-7/ Le coordonnateur SPS .....	10

II- Le Management de projet .....	10
II-1/Le Management .....	10
II-2/Le Management de projets.....	10
II-3/Les domaines de connaissances du management de projets .....	11
II-3-1-Management de l'intégration du projet .....	12
II-3-2-Management du contenu du projet .....	12
II-3-3-Management des délais du projet .....	12
II-3-4-Management des coûts du projet .....	13
II-3-5-Management de la qualité du projet .....	13
II-3-6-Management des ressources humaines du projet .....	13
II-3-7-Management des communications du projet .....	13
II-3-8-Management des risques du projet .....	13
II-3-9-Management des approvisionnements du projet .....	14.
II-3-10-Management des parties prenantes .....	14
II-4/Le métier : Manager de projet .....	14
III- L'évaluation des projets .....	15
III-1/ C'est quoi une évaluation.....	15
III-2/ L'évaluation et la gestion de projet .....	15
III-3/ Les types d'évaluation .....	15
III-4/ Les outils d'évaluation .....	17
III-4-1-Un bref historique sur le benchmarking .....	17
III-4-2-Définition du benchmarking .....	17
III-4-3- Les types du benchmarking .....	18
III-4-4- La méthodologie du benchmarking .....	19
Conclusion .....	21

## CHAPITRE II : CADRE CONCEPTUEL

Introduction.....	22
I-Définition des concepts.....	23
I-1-La réhabilitation.....	23
I-2-La reconversion.....	24
I-3-Le réaménagement.....	24
I-4-Le musée .....	24
II- La réhabilitation comme opération d'intervention sur le bâtiment .....	24
II-1-Les quatre niveaux de réhabilitation .....	24
II-2- Comment réussir une opération de réhabilitation ?.....	25
II.2.1. La sensibilisation.....	25
II.2.2. La durabilité.....	25
II.2.3. La réversibilité.....	26
II-3-Le processus de réhabilitation .....	26
II-3-1- La méthode Réhabimed .....	26
I- La connaissance .....	26
A- Première étape : Préliminaire .....	26
B- Etudes pluridisciplinaires (analyse).....	27.
II- réflexion et le projet .....	29
C- Troisième étape : Diagnostic (synthèse) .....	29
D- Quatrième étape : Réflexion et cadre de décisions .....	29
E- Cinquième étape : le projet.....	30
III- Les travaux.....	31
F- Sixième étape : La réhabilitation .....	31
IV- La vie utile .....	33
G- Septième étape : Entretien .....	33

III-La réhabilitation des équipements culturels àConstantine.....	34
Conclusion.....	38.

## **PARTIE II : APPROCHE ANALYTIQUE.**

Introduction .....	39
I-La planification .....	39
I-1- L'ex monoprix.....	39
I-1-1-Présentation du projet (l'ex monoprix).....	39
I-1-2-Situation du projet .....	40
I-1-3-La fiche technique du projet .....	40
I-1-4- Présentation des acteurs du projet .....	41.
I-1-5-La genèse du projet .....	43
I-1-6-Le tableau synoptique du projet .....	44
I-2- Le musée d'art moderne et contemporain d'Alger (ex galeries Algériennes) ...	48
I-2-1- Présentation du projet .....	48
I-2-2- Situation du projet.....	48
I-2-3- Fiche technique du projet.....	49
I-2-4- Présentation des acteurs du musée d'art moderne et contemporain d'Alger (MAMA).....	50
I-2-5- Genèse du projet.....	51
I-2-6- Le jalonnement du projet.....	52
II- L'analyse des données .....	52
II- 1- Les facteurs de réussite d'un projet.....	52
II-2- Analyse des données des projets .....	62
II-2-1- Le musée d'art moderne et contemporain d'Alger (MAMA).....	62
II-2-2- Le musée d'art moderne et contemporain de Constantine (l'ex monoprix).....	67
III- Intégration.....	69

III-1- Les objectifs fonctionnels du benchmarking .....	72
IV- Plan d'action (recommandations et propositions).....	73
IV-1-les causes d'échec du projet de l'ex monoprix.....	73
VI-2- Recommandations pour le succès du projet .....	74
V-L'étape de la maturité .....	77
Conclusion.....	78
Conclusion générale.....	79
Bibliographie	
Annexe	
Liste de figures	
Liste de schémas	
Liste des tableaux	







