

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

UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en Architecture

Filière : Architecture

Spécialité : maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale

THEME

**Optimisation des pratiques de la maîtrise d'ouvrage dans le
projet multifonctionnel**

PROJET

**CENTRE MULTIFONCTIONNEL A LA VILLE NOUVELLE
ALI MENDJLI -CONSTANTINE**

-Présenté par :

Habedine Asma

Le président de jury : Pr.Sahnoun Tayeb

Examineur : Dr. Mesbah Zoubir

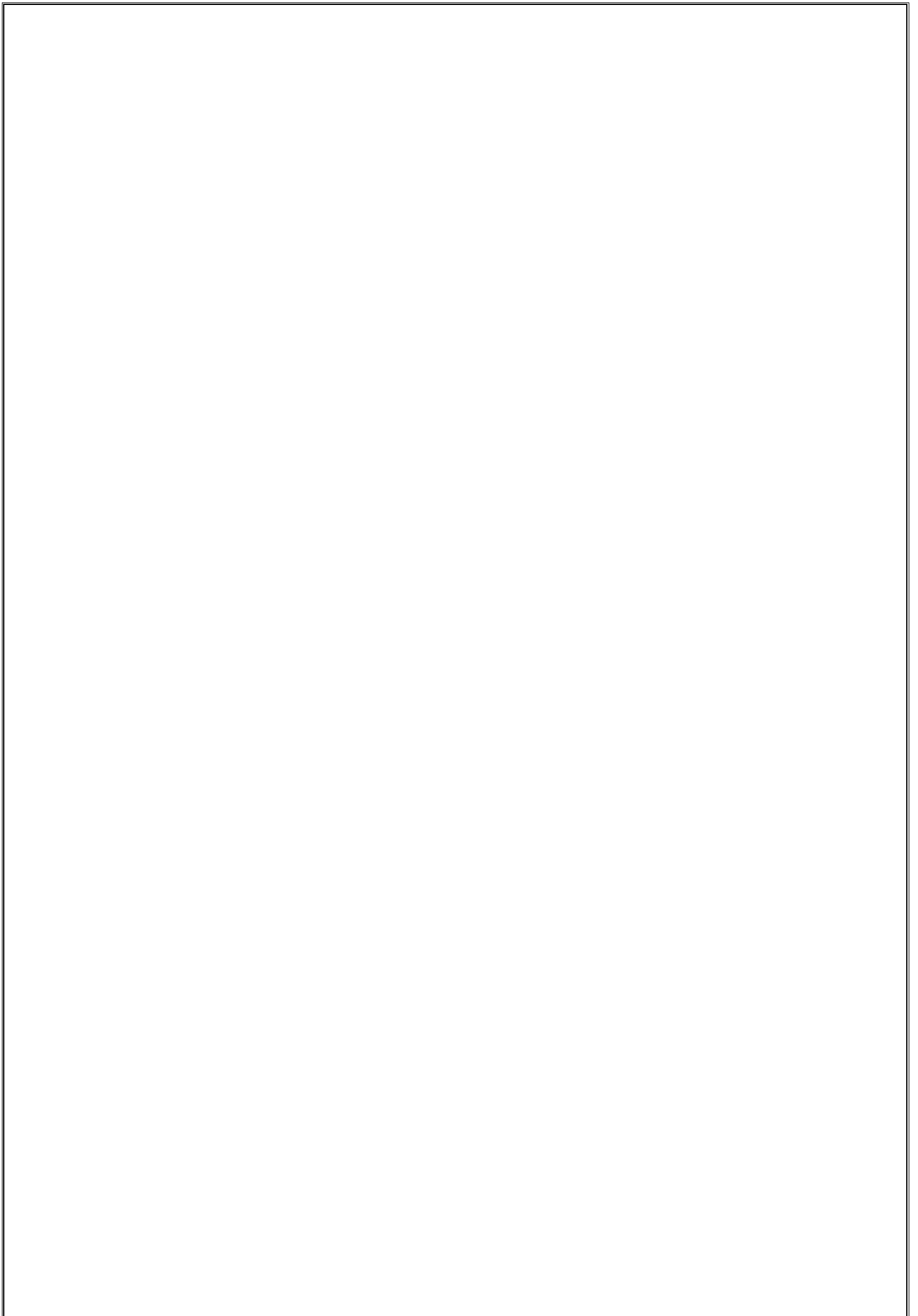
Examineur : DR. Benmohamed Ali

-Encadré par :

Dr.Boughouas Samir

Dr.Bouhenni Med Djamel

**Année Universitaire 2018/2019
Session Septembre**



Sommaire

Introduction.....	1
Problématique	2
Hypothèses	3
Objectifs de la recherche.....	3
Méthodologie de la recherche.....	4
Structure de mémoire.....	4
Chapitre I : l'édificemultifonctionnel.....	5
Chapitre II : la maitrised'ouvrage.....	15
Chapitre III : analyse des projets.....	38
Chapitre IV: étude de projet.....	60
Conclusion générale.....	102

Table des matières

INTRODUCTION GENERALE

Introduction.....	1
Problématique	2
Hypothèses	3
Objectifs de la recherche.....	3
Méthodologie de la recherche.....	4
Structure de mémoire.....	4

CHAPITRE I : L'EDIFICE MULTIFONCTIONNEL

Introduction.....	5
1 Définitions	Error! Bookmark not defined.
2 Aperçu historique	Error! Bookmark not defined.
2.1 Avant la révolution industrielle.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 Période Antique.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.2 Naissance des édifices multi fonctionnels urbains EMU .	Error! Bookmark not defined.
2.1.3 Evolution de ce modèle	Error! Bookmark not defined.
2.2 Pendant la révolution industrielle.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.1 Immeuble d'habitat parisien avec cage d'escalier (I. H. P.)....	Error! Bookmark not defined.
2.2.2 Passage couvert ou galerie :.....	Error! Bookmark not defined.
2.3 Apres la révolution industrielle.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.1 Fin de l'édifice multi fonctionnel urbain *EMU*	Error! Bookmark not defined.
2.3.2 Renaissance des édifices multi fonctionnels urbains	Error! Bookmark not defined.
2.4 Période actuelle	Error! Bookmark not defined.
3 Les exigences des édifices multifonctionnels	Error! Bookmark not defined.

3.1	L'équipement et l'utilisateur.....	Error! Bookmark not defined.
3.2	L'équipement et les règles urbanistiques.....	Error! Bookmark not defined.
4	Les conditions auxquelles devraient répondre les édifices multifonctionnels.....	Error! Bookmark not defined.
Bookmark not defined.		
4.1	Fonctions principales.....	Error! Bookmark not defined.
4.2	Séparation des Fonctions	Error! Bookmark not defined.
4.3	Concentration des fonctions.....	Error! Bookmark not defined.
4.4	Spécialisation de la fonction	Error! Bookmark not defined.
5	L'édifice multifonctionnel et le contexte urbain.....	Error! Bookmark not defined.
6	Le concept des édifices multifonctionnels en Algérie.....	Error! Bookmark not defined.
7	Synthèse.....	Error! Bookmark not defined.

CHAPITRE II : LA MAITRISE D'OUVRAGE

Introduction.....	15	
1	Définition du projet	Error! Bookmark not defined.
2	Nature de la notion de projet.....	Error! Bookmark not defined.
3	Caractéristiques d'un projet	Error! Bookmark not defined.
4	Classification des projets	Error! Bookmark not defined.
5	Les acteurs principaux et leurs missions dans un projet de construction	Error! Bookmark not defined.
Bookmark not defined.		
5.1	Le maitre de l'ouvrage (MOA)	Error! Bookmark not defined.
5.2	Le maître d'ouvrage délégué	Error! Bookmark not defined.
5.3	Assistant au Maître d'Ouvrage (AMO).....	Error! Bookmark not defined.
5.4	Le maître d'œuvre	Error! Bookmark not defined.
5.5	L'entreprise de réalisation	Error! Bookmark not defined.
5.6	Le contrôle technique	Error! Bookmark not defined.
6	Le cycle de vie de projet.....	Error! Bookmark not defined.
6.1	Etape de cadrage.....	Error! Bookmark not defined.
6.2	Etape de conception et de planification.....	Error! Bookmark not defined.
6.3	Etape de réalisation du projet.....	Error! Bookmark not defined.
6.4	Etape de clôture.....	Error! Bookmark not defined.
7	Phases préparatoire d'un projet	Error! Bookmark not defined.
7.1	La phase préparatoire	Error! Bookmark not defined.
7.1.1	L'étude d'opportunité	Error! Bookmark not defined.
7.1.2	L'étude de faisabilité.....	Error! Bookmark not defined.

7.1.3	Définition du projet	Error! Bookmark not defined.
7.1.4	L'étude détaillée	Error! Bookmark not defined.
7.1.5	L'étude technique	Error! Bookmark not defined.
8	PROGRAMMATION	Error! Bookmark not defined.
8.1	Définition	Error! Bookmark not defined.
8.2	Processus de programmation :	Error! Bookmark not defined.
8.2.1	Phase pré-opérationnelle.....	Error! Bookmark not defined.
8.2.2	Phase opérationnelle.....	Error! Bookmark not defined.
8.3	La programmation en Algérie	Error! Bookmark not defined.
8.4	la methodologie de la programmation	Error! Bookmark not defined.
8.4.1	Démarrage des études.....	Error! Bookmark not defined.
8.4.2	Étude de site et préprogramme	Error! Bookmark not defined.
8.4.3	Faisabilité.....	Error! Bookmark not defined.
8.4.4	Le programme général.....	Error! Bookmark not defined.
8.4.5	Analyse des projets.....	Error! Bookmark not defined.
8.5	Le contenu du programme	Error! Bookmark not defined.
8.6	Plans sectoriels du développement.....	Error! Bookmark not defined.
8.7	Les Etapes de la programmation	Error! Bookmark not defined.
9	Le retard.....	Error! Bookmark not defined.
9.1	Type de retard	Error! Bookmark not defined.
9.2	Les causes des problèmes de retard et leurs impacts sur un Projet .	Error! Bookmark not defined.
9.2.1	Causes de retard relative au MOA et au MOD ...	Error! Bookmark not defined.
9.2.2	Causes de retard relative aux matériaux	Error! Bookmark not defined.
9.2.3	Causes de retard relative au site du projet	Error! Bookmark not defined.
	Tableau 01 : Des solutions et propositions pour résoudre les problèmes ..	Error! Bookmark not defined.
9.3	Des solutions et propositions pour résoudre les problèmes.....	Error! Bookmark not defined.
10	Synthèse.....	Error! Bookmark not defined.
CHAPITRE III : ANALYSE DES PROJETS		
	Introduction.....	38
1	Projet 1 : Water Tower palace.....	Error! Bookmark not defined.
1.1	Justification du choix.....	Error! Bookmark not defined.

1.2	Présentation du projet	Error! Bookmark not defined.
1.3	Programme	Error! Bookmark not defined.
1.4	Situation	Error! Bookmark not defined.
1.5	Accessibilité	Error! Bookmark not defined.
1.6	Volumétrie	Error! Bookmark not defined.
1.7	Façade	Error! Bookmark not defined.
1.8	Etude fonctionnelle.....	Error! Bookmark not defined.
2	Projet 2 : centre multifonctionnel de la Mecque	Error! Bookmark not defined.
2.1	Justification du choix.....	Error! Bookmark not defined.
2.2	Présentation du projet	Error! Bookmark not defined.
2.3	Programme	Error! Bookmark not defined.
2.4	Situation	Error! Bookmark not defined.
2.5	Accessibilité	Error! Bookmark not defined.
2.6	Volumétrie	Error! Bookmark not defined.
2.7	Façade	Error! Bookmark not defined.
2.8	Système constructif :	Error! Bookmark not defined.
2.9	Etude fonctionnelle.....	Error! Bookmark not defined.
2.10	Organisation relationnelle	Error! Bookmark not defined.
3	Projet 3 : centre réactif Riadh El-Fat'h.....	Error! Bookmark not defined.
3.1	Présentation du projet	Error! Bookmark not defined.
3.2	Programme	Error! Bookmark not defined.
3.3	Situation :	Error! Bookmark not defined.
3.4	Accessibilité	Error! Bookmark not defined.
3.5	Volumétrie	Error! Bookmark not defined.
3.6	Les composantes du centre récréatif « Riad El Fat'h »	Error! Bookmark not defined.
3.7	Système constructif	Error! Bookmark not defined.
3.8	Aspect architectural	Error! Bookmark not defined.
3.9	Conclusion	Error! Bookmark not defined.
4	Projet 4 : centre d'affaire sidi Brahim Annaba	Error! Bookmark not defined.
4.1	Justification du choix.....	Error! Bookmark not defined.
4.2	Présentation du projet	Error! Bookmark not defined.
4.3	Programme	Error! Bookmark not defined.
4.4	Accessibilité	Error! Bookmark not defined.

4.5	Volumétrie	Error! Bookmark not defined.
4.6	Façade.....	Error! Bookmark not defined.
4.7	Etude fonctionnelle.....	Error! Bookmark not defined.
5	Synthèse.....	Error! Bookmark not defined.

CHAPITRE IV: ETUDE DE PROJET

Introduction.....60

1	Etude préalable du projet	Error! Bookmark not defined.
1.1	L'étude d'opportunité.....	Error! Bookmark not defined.
1.1.1	La définition de projet :	Error! Bookmark not defined.
1.2	Etude de faisabilité	Error! Bookmark not defined.
1.3	Estimation financière du projet	Error! Bookmark not defined.
2	Analyse du site	Error! Bookmark not defined.

Introduction.....65

2.1	La ville de Constantine	Error! Bookmark not defined.
2.2	La nouvelle ville : Ali MENDJELI	Error! Bookmark not defined.
2.2.1	Situation.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.2	Le climat	Error! Bookmark not defined.
2.2.3	Historique	Error! Bookmark not defined.
2.2.4	Référence règlementaire	Error! Bookmark not defined.
2.2.5	Caractéristique de la nouvelle ville	Error! Bookmark not defined.
2.2.6	Subdivision avec surfaces.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.7	Découpage de la ville nouvelle	Error! Bookmark not defined.
2.2.8	Carte des POS	Error! Bookmark not defined.
2.2.9	POS 8.....	Error! Bookmark not defined.
2.3	Motivation du choix du terrain.....	Error! Bookmark not defined.
2.4	Analyse du terrain	Error! Bookmark not defined.
2.5	Environnement immédiat.....	Error! Bookmark not defined.
2.6	Accessibilité.....	Error! Bookmark not defined.
2.7	Dimension.....	Error! Bookmark not defined.
2.8	Morphologie du terrain.....	Error! Bookmark not defined.
2.9	Coupe.....	Error! Bookmark not defined.
2.10	Les éléments forts du terrain.....	Error! Bookmark not defined.
2.11	Orientation	Error! Bookmark not defined.

2.12	Climat	Error! Bookmark not defined.
2.13	Vents dominants.....	Error! Bookmark not defined.
2.14	Ensoleillement.....	Error! Bookmark not defined.
2.15	Synthèse	Error! Bookmark not defined.
3	ANALYSE DU PROGRAMME.....	Error! Bookmark not defined.
	Introduction.....	77
3.1	Les Composants du projet.....	Error! Bookmark not defined.
3.2	L'étude des composantes.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.1	Commerce.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.2	Fonctions détente et loisirs	Error! Bookmark not defined.
3.2.3	La culture	Error! Bookmark not defined.
3.2.4	Les affaires.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.5	Activité hôtelière	Error! Bookmark not defined.
3.2.6	Service technique	Error! Bookmark not defined.
3.3	Synthèse	Error! Bookmark not defined.
4	Parti architectural	Error! Bookmark not defined.
4.1	Structure générale de projet	Error! Bookmark not defined.
4.2	Description de projet	Error! Bookmark not defined.
4.3	Schéma de principe	Error! Bookmark not defined.
4.4	Idée et Forme	Error! Bookmark not defined.
4.5	L'organisation intérieure	Error! Bookmark not defined.
4.6	Structure.....	Error! Bookmark not defined.
4.7	Façade.....	Error! Bookmark not defined.
	Avantages	Error! Bookmark not defined.
	Des avantages économiques et écologiques	Error! Bookmark not defined.
4.8	L'aspect écologique dans Le projet.....	Error! Bookmark not defined.
4.8.1	L'énergie solaire :.....	Error! Bookmark not defined.
4.8.2	Eoliennes :	Error! Bookmark not defined.
4.8.3	Systèmes de récupération, évacuation et recyclage des eaux :	Error! Bookmark not defined.
	not defined.	
	CONCLUSION GENERALE.....	102

Résumé

Cette étude s'intéresse au thème de "l'optimisation des pratiques de la maîtrise d'ouvrage dans un centre multifonctionnel à la nouvelle ville Ali Mendjli à Constantine". Notre objectif consiste à déterminer les différentes phases de la construction d'un projet et les optimisées afin de répondre aux besoins d'un centre multifonctionnel luxueux à travers des méthodes et des technologies modernes.

Dans le premier chapitre, on a défini et clarifié un certain nombre de concepts pour bien comprendre le thème de recherche, notamment, le centre multifonctionnel, Les exigences des édifices multifonctionnels

Concernant le deuxième chapitre on a bien cité les différentes phases et l'importance des études de faisabilité et d'opportunité pour assurer un projet d'une bonne qualité. Notamment, la concentration de la maîtrise d'ouvrage sur l'importance d'une pratique optimisée à chaque phase de l'opération : Initialisation, Programmation, Conception, Réalisation et Exploitation. En prenant comme référence l'étude de quatre exemples (water Tower place à Chicago, le centre multifonctionnel de la Mecque, centre réactif Riad el Fath et le centre d'affaire Sidi Brahim à Annaba) dans le troisième chapitre. Et à propos le chapitre quatrième on a essayé de suivre et appliquer les phases de réalisation d'un projet en commençant par l'étude préalable jusqu'à la conception en respectant les critères de la qualité des espaces intérieurs dans un centre multifonctionnel.

À travers ce travail de recherche et d'analyse, et suivant des différentes méthodes et approches nous sommes arrivés à faire ressortir notre propre projet, comme résultante à ce travail.

Les mots clés

Centre multifonctionnel, maitrise d'ouvrage, cycle de vie de projet, confort, ambiance.

المخلص

تركز هذه الدراسة على موضوع "تحسين ممارسات حوكمة المشاريع في مركز متعدد الوظائف في مدينة علي منجلي الجديدة في قسنطينة". هدفنا هو تحديد المراحل المختلفة لبناء المشروع وتحسينها لتلبية احتياجات المركز المتعدد الوظائف من خلال الأساليب والتقنيات الحديثة.

في الفصل الأول، قمنا بتحديد وتوضيح عدد من المفاهيم لفهم موضوع البحث، بما في ذلك المركز متعدد الوظائف، ومتطلبات المباني متعددة الوظائف.....

فيما يتعلق بالفصل الثاني، ذكرنا المراحل المختلفة وأهمية دراسات الجدوى والفرص لضمان مشروع ذي نوعية جيدة وتركيز إدارة المشروع على أهمية الممارسة المثالية. في كل مرحلة من مراحل العملية: التهيئة، البرمجة، التصميم، الأعمال والاستغلال. مع الإشارة إلى دراسة أربعة أمثلة (Water Tower Place في شيكاغو، مركز مكة متعدد الوظائف، مركز رياض الفتح ومركز الأعمال سيدي إبراهيم في عنابة) في الفصل الثالث. في الفصل الرابع، حاولنا متابعة وتطبيق مراحل تحقيق المشروع بدءًا من الدراسة الأولية وحتى التصميم، مع احترام معايير جودة المساحات الداخلية في مركز متعدد الوظائف.

من خلال هذا العمل من البحث والتحليل، واتباع أساليب وأساليب مختلفة، توصلنا إلى تسليط الضوء على مشروعنا، نتيجة لهذا العمل.

الكلمات المفتاحية

مركز متعدد الوظائف، حوكمة المشاريع، دورة حياة المشروع، الراحة.

