

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ Salah BOUBNIDER CONSTANTINE 3



FACULTÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS

قسم إدارة المشاريع



Mémoire de Master II

**AUDIT MANAGERIAL D'UN PROJET
PUBLIC
CAS DES 80 VILLAS CITEE ZOUAGHI SLIMANE
(CONSTANTINE)**

Présenté par : Mr Boulouisa Abderrahmane Adlene

Président : Mme. KADRI Assia

Membres de jury :

M. BOUDJADJA Rafik

M. DAIKH Adel

Dirigé par :

Dr. Saighi Ouafa

Année Universitaire : 2018 / 2019.

Session : juillet 2019

Table des matières

Table des matières	I
Table des figures	VI
Table des tableaux.....	VII
Introduction générale.....	1
❖ Partie I : Approche conceptuel.....	3
Introduction domaine conceptuel	4
❖ Chapitre 1 : Approche thématique et conceptuelle du secteur de l’habitat en Algérie	5
I. Présentation du secteur d’activité	6
1. Définitions générales	6
1) Unité d’habitation :	7
2) Logement :.....	7
2. Les types d’habitat en Algérie	7
3. Evolution chronologique de l’habitat en Algérie	8
II. Le logement promotionnel.....	11
1. Les questions liées à la promotion immobilière proprement dite	11
1) Vente sur plans :	12
2) Le crédit immobilier :	13
3) La règlementation qui régit le promotionnel.....	14
2. Clé en main	14
1) Principaux avantages	15
2) Contraintes.....	16
Synthèse.....	17
❖ Chapitre 2 : Approche d’audit.....	18
Introduction :	19
1. Pourquoi auditer	20
2. L’audit interne et autre	21
1) L’audit interne de l’audit externe	22
2) L’audit interne et contrôle de gestion	22
3) Contrôle interne / audit interne / contrôle de gestion / audit externe.....	23
3. Les objectifs des normes de l’institut français de l’audit et contrôle interne	23
4. Outils de l’audit interne	25

5.	Déroulement d'une mission d'Audit	26
1)	Ordre de mission.....	26
2)	Rencontre avec la direction de l'entité auditée.....	27
3)	Compte rendu de la réunion avec la direction de l'entité auditée	27
4)	Réunion d'ouverture	27
5)	Récolte d'information (prise de connaissance du domaine audite)	29
6)	Contenu	29
7)	Outils.....	30
1)	Détermination des objectifs d'audit	31
2)	Rapport d'orientation	31
3)	Le programme de travail	31
4)	Le questionnaire de contrôle interne Q.C.I	32
5)	Le travail de terrain.....	32
6)	La FRAP = feuille de révélation et d'analyse de problème	33
7)	Le compte rendu final	33
8)	Le rapport d'audit final	34
9)	Plan d'action.....	35
6.	Condition de réussite de l'audit	35
	Conclusion de la première partie	37
❖	Deuxième partie : Le projet	38
	Introduction de la 2 ^{ème} partie	39
❖	Chapitre III Etude de cas : Projet des 80 villas Zouaghi Slimane.....	40
I.	Le projet	41
1)	Fiche technique :	42
II.	Les intervenants du projet.....	43
1.	Le maître de l'ouvrage :	43
2.	Le maître d'œuvre	44
3.	L'ENTREPRISE DE REALISATION	44
4.	LE CONTROLE TECHNIQUE.....	45
5.	BET de suivie.....	45
III.	Analyse du projet	45
1.	Le projet sur le plan architectural.....	45

1) Situation du projet.....	45
2) Donnée sur le site.....	46
3) Types constructifs	47
2. Présentation des documents graphiques	47
1) Plan de masse	47
2) Tableau des surfaces	50
Synthèse.....	51
3. Le projet sur le volet technique	51
1) Ressources humaines	51
2) Avancement des travaux des différentes entreprises	52
3) Synthèse des différentes entreprises	61
4) Planning.....	62
5) Synthèse du projet.....	62
6) Synthèse des entreprises participants aux projets	63
7) Vue d'ensemble du projet	64
8) Vue d'ensemble des couts du projet	65
Synthèse.....	66
IV. Analyse du projet sur le volet gestion de projet.....	67
1. Cycle de vie.....	67
2. Axe temporel général	68
3. Axe temporel détaillé	69
5. Trouver le foncier.....	70
6. Monter un projet.....	71
7. Réaliser le chantier	72
8. Livraison.....	75
1. Les étapes de financement	77
1) Offre de prêt Financement.....	77
2. Devenir propriétaire : l'acte authentique	79
3. Avancement du chantier et règlement des appels de fonds	79
❖ Chapitre IV : Audit du projet 80 logements	86
Introduction	87
1. Schéma du processus de conduite de la mission.....	88

I.	Phase I.....	89
1.	Etape I : préciser les objectifs et le périmètre de la mission.....	89
1)	Objectif.....	89
2)	Entrées.....	89
3)	Identification des clients explicites et implicites de la mission :.....	89
4)	Sortie :.....	89
5)	Référentiel d’audit	91
6)	Fiche document : ordre de mission	91
2.	Etape II – Conduire la réunion d’ouverture	91
II.	Phase II	94
1.	Étape III analyser le processus d’audit	94
1)	Objectif.....	94
2)	Entrées.....	95
2.	Méthode FPTLV et GPMC.....	96
1)	Méthodologie.....	97
2)	Présentation de l’outil	97
3)	Mode de calcul.....	99
4)	Descriptif de l’outil.....	100
III.	Application du model FPTLV et GPMC	105
1.	L’enquête	105
2.	Le questionnaire adressé aux fonctionnaires des différents département.....	105
3.	Application du questionnaire FPTLV	106
IV.	Etape IV – identifier, évaluer les défaillances et collecter les informations pour constituer les preuves d’audit	107
5)	Audit des départements et cellules	108
V.	Etape V -analyser les défaillances et élaborer les recommandations	112
1.	Visualisation et évaluation générale de l’audit de l’organisme	113
	Synthèse	114
1)	Classification des défaillances de l’organisme.....	114
2)	Classification des défaillances de la partie FPTLV	114
3)	Résultats du questionnaire FPTLV	120
4)	Défaillance de la partie GPMC.....	121

5) Résultat du questionnaire GPMC	126
2. Elaboration des recommandations pour les grilles FPTLV et GPMC	127
6) Classification des défaillances des services	136
7) Synthèse de la partie commerciale	137
8) Classification des défaillances de la partie conception.....	138
9) Synthèse des défaillances de la partie conception	139
10) Synthèse de la partie évaluation des entreprises de réalisation.....	141
11) Classification des défaillances partie logistique	141
12) Synthèse des défaillances de la parties logistique.....	143
13) Classification des défaillances : ressources humaines	144
Synthèse de l'évaluation de la partie ressource humaine concernant les services	145
Classification des défaillances de la partie management qualité dans le département maitrise d'ouvrage.....	146
Synthèse des défaillances concernant le volet management qualité du département maitrise d'ouvrage.....	147
3. Résultat des FRAP du département maitrise d'ouvrage.....	148
1) Synthèse par rapport aux thèmes	148
2) Synthèse par rapport aux chapitres	150
4. Elaboration des recommandations concernant les FRAP des services	152
VI. Etape VI conduire la réunion de clôture.....	159
1. Objectif.....	159
2. Entrées	159
3. Facteurs clés de succès	159
4. Sorties	159
5. Etape VII Finaliser le plan d'action	160
6. Etape VIII Rédiger le rapport	163
1) Objectif.....	163
2) Entrés	163
3) Facteurs clés de succès.....	163
4) Sortie	164
VII. Le rapport final.....	165
1. Introduction.....	165

2. Synthèse	165
3. Résultat	166
4. Plan d'action	166
Conclusion 2eme partie	167
Conclusion générale	168
Bibliographie	170
Annexe	172

Table des figures

Figure 1 Evolution chronologique de l'habitat en Algérie Source : plan de développement	10
Figure 2 Photo de chantier lors 01 Janvier 2019 Source : auteur traitement : auteur	41
Figure 3 Fiche technique du projet Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	42
Figure 4 Organigramme de l'OPGI Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	43
Figure 5 Localisation du projet Source : google map Traitement : Auteur	46
Figure 6 Donnés du site Source : google map Traitement : Auteur	47
Figure 7 plan de masse Source : OPGI de Constantine	47
Figure 8 façades Source : OPGI de Constantine	48
Figure 9 Plan d'assainissement Source : OPGI de Constantine	48
Figure 10 Plan de grenier Source : OPGI de Constantine	49
Figure 11 Plan d'étage Source : OPGI de Constantine	49
Figure 12 Plan RDC Source : OPGI de Constantine	50
Figure 13 Suivie de Réalisation ETP Boucebain Mohamed Source : Auteur Traitement : Auteur	53
Figure 14 Suivie de réalisation ETP Boucebain Mohamed Source : Auteur Traitement : Auteur	54
Figure 15 Suivie de réalisation ETP Boucebain Abdennour Source : Auteur Traitement : Auteur	56
Figure 16 Suivi réalisation Foughali Abderezek Source : Auteur Traitement : Auteur	57
Figure 17 Vue d'ensemble du projet Source : Auteur Traitement : Auteur	62
Figure 18 Synthèse des ETP participant au projet Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	63
Figure 19 Vue d'ensemble du projet Source : Auteur Traitement : Auteur	64
Figure 20 Vue d'ensemble des couts Source : Auteur Traitement : Auteur	65
Figure 21 Axe temporel Général Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	68
Figure 22 Axe temporel complet Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	69
Figure 23 Axe temporel concernant le montage du projet Source : OPGI de Constantine Traitement : Auteur	71
Figure 24 Contrat maitrise d'œuvre Source : OPGI de Constantine	71
Figure 25 Orde de Service démarrage des études Source : OPGI de Constantine	71
Figure 26 Axe temporel Réalisation Source : OPGI de Constantine	73
Figure 27 Appel d'offre N°04/DDPIFR/2013 Source : OPGI de Constantine	74
Figure 28 Appel d'offre Source : OPGI de Constantine	74

المخلص

وفيما يتعلق بالتفويض الناجم عن الطلب على السكن في الجزائر، فإن الدولة تنتهج أو تأخذ طريقة التنمية العقارية الحكومية، مما يتيح توفير الوقت والمساهمة المالية للمستفيدين لتجنب الحد من الميزانية. وبالتوازي مع ذلك سنرى أثر الإخفاقات العملية والجزء التشغيلي في مجال البناء الذي يولد حالات فشل وعدم اليقين يولد الخلل وظيفي، وهنا يحصل تردد على الموعد النهائي أي التمديد، أو التكلفة، وما زالت النوعية التي سبق تحديدها. ويستند هذا التقرير إلى طريقة المعهد الفرنسي لمراجعة الحسابات والمراقبة الداخلية لجمع الفشل في إطار العملية الاستراتيجية للهيئة وعلى مستوى تشغيل الرقابة (درجة الماجستير) من العمل؛ لغرض تحسين الإشارة إلى توافق وكفاءة الرقابة من العمل. وتبرز هذه الطريقة تأثير إدارة هيئة ما على إنجاز الأعمال.

الكلمات المفتاحية

جودة المنشأة مسبقا , مؤشر المطابقة , الترقية العقارية , التدقيق , تسيير المشاريع

Résumé ou Abstract

In view of the enormity of housing demand in Algeria, the State has infused the method of state real estate development, allowing to save time and financial contribution of beneficiaries to avoid the budget limit. In parallel we will see the impact of process and operational failures in the field of construction that generate failures, uncertainties giving rise to malfunctions that affect the delay, cost or pre-established quality. This brief is based on the method of the French Institute of Internal Audit and Control for the search for failure within the strategic process of the organization and at the operational level of the project management; for the purpose of improving the compliance index and efficiency of project management. This method highlights the impact of an organisation's management on the construction of works.

Mots clés ou Key Word

Audit, mangement, real estate development, compliance index, pre-established quality