

Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des sciences de Gestion



Memoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du diplôme de master en sciences de Gestion

Option : Management bancaire

Le contrôle interne bancaire

CAS : CREDIT IMMOBILIER A LA CNEP-BANQUE

Réalisé par :

Mlle : MEHENNI MEGDOUDA

Mlle : ZIAD SAMIRA

Devant le jury composé de :

- *Présidente : ACHIR Mohaned* *MCB*
- *Examineur : ABIDI Mohammed* *MCB*
- *Rapporteur : IGEURGAZIZ Wassila* *MCB*



Promotion (2019-2020)

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier en premier lieu DIEU, de nous avoir donné le courage et la volonté pour réaliser ce modeste travail.

Nous remercions aussi notre promotrice M^{me} IGUEGGAZIZ pour sa patience et son soutien qui nous a été précieux afin de mener notre travail à bon port.

sincères remerciements s'adressent aussi aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre mémoire, en acceptant de l'examiner et de l'enrichir par leurs propositions

*Tous les employés de la CNEP-Banque de Tizi-Ouzou qui nous ont réservé un accueil chaleureux et nous ont apporté toute l'assistance nécessaire durant la période de notre stage Pratique en particulier M^{me} **Mustapha** et M^{me} **Saadi** qui nous ont beaucoup assistées à la concrétisation de ce travail.*

Sans omettre nos remerciements envers nos familles qui nous ont aidées, encouragées et soutenues dans les moments difficiles tout au long de l'élaboration de ce mémoire.

Enfin, nous remercions infiniment tous ceux qui nous ont aidées de près ou de loin à l'élaboration de ce modeste travail.

MERCI.

Dédicace

Du profond don mon cœur, je dédie ce travail à :

*A l'homme de ma vie, mon exemple éternel, mon soutien moral et source de joie et de bonheur, celui qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir, que dieu te garde dans son vaste paradis, à toi mon père
(AMMAR).*

Aucune dédicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour éternel et ma considération pour les sacrifices que vous avez consenti pour mon instruction et mon bien être, je vous remercie pour tout le soutien et l'amour que vous me portez depuis mon enfance et j'espère que votre bénédiction m'accompagne toujours

Que ce modeste travail soit l'exaucement de vos vœux formulés, le fruit de vos innombrables sacrifices. Puisse Dieu, le très haut, vous accorder santé, bonheur et long vie ; maman que j'adore (FARIDA)

*A mon cher frère KOUSSELA
Ces quelques lignes, ne sauraient traduire le profond amour que je te porte, ta bonté, ton précieux, ton soutien, ton amour et ton affection, ont été pour moi l'exemple de persévérance.*

A mes chères grand-mères: ALDJIA – Fathma que Dieu les protège

A mes chers cousins : YOUNES- YACINE ET MHEND

A mes chères cousines que j'adore : LISA- CELINA- SARA

*A la meilleure des cousines ANIA : en plus d'être ma cousine tu également ma meilleur amie, tu es celle en qui je peux me confier à chaque fois que je traverse une période difficile dans ma vie, une cousine comme toi il n'y en a pas deux dans le monde ; je t'aime trop
(THANOUIW)*

A mes copines que j'adore : DODO-SAMIA-SAMIHA-BOUCHRA

A mes Chère tantes : HOURIA- KARIMA-NAIMA-ZO-AL

A mon cher oncle : RACHID

SAMIRA

Dédicace

Je dédie cet évènement marquant de ma vie à la mémoire de mon père disparu trop tôt. J'espère que, du monde qui est sien maintenant, il apprécie cet humble geste comme preuve de reconnaissance de la part d'une fille qui a toujours prié pour le salut de son âme. Puis Dieu, Le tout puissant, l'avoir en sa sainte miséricorde ! (MOHAND ARAB)

je voulais te dire merci d'avoir été et d'être, merci pour toutes ces fois où je me suis plaint pour des caprices comme s'ils étaient de la plus haute importance, MERCI d'avoir tout fait pour me garder dans le droit chemin même si ce n'était pas le cas et de m'avoir toujours dit que tu voulais seulement ce qu'il y avait de mieux pour moi. Même si je ne te le montre pas souvent, je serai perdu sans toi. Tes conseils permanents m'ont appris beaucoup de choses toutes ces années. Sans toi, je n'aurai jamais su différencier le bien du mal. Tu as toujours fait en sorte que je m'épanouisse dans la vie en m'aidant à trouver ce que je voulais faire. Tu as toujours été là pour me guider dans la bonne direction. Maman que j'adore (ZAHWA)

A mes chères sœurs : RACHIDA – ZHOURA-FAHIMA pour leurs encouragements permanents, et leur soutien moral,

A mes chers frères : NOURDINE-JAAFER pour leur appui et leur encouragement,

A la femme de mon frère : SALIHA

A mon binôme SAMIRA pour ton précieux, ton soutien, ton amour et ton affection

A toute ma famille pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire,

Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués, et le fruit de votre soutien infailible, Merci d'être toujours là pour moi.

DOUDOU



**LISTE DES
ABREVIATIONS**

Liste des abréviations

Liste des abréviations

BFI	Banque Financement Investissement
BNP	Banque Nationale Paribas
BRI	Banque des Règlements Internationales
CBSB	Comité de Bale la Supervision Bancaire
CCA	Comité du Crédit de l'Agence
CCC	Comité du Crédit Central
CCR	Comité du Crédit Régional
CRB	Comité des Règlements Internationaux
CNEP	Caisse Nationale d'Epargne de Prévoyance
CIB	Carte Interbancaire
CI	Contrôle Interne
COSO	Comittée of Sponsoring Organisation of the treadway commission
CR	Capacité de Remboursement
CSDCA	Caisse de la Solidarité de Département et Communes d'Algérie
DAT	Dépôt A Terme Logement
DPCG	Direction de la Prévision et du Contrôle de Gestion
FGCMPI	Caution Mutuelle des Promoteurs Immobiliers
DR	Durée de Remboursement
EPGE	Etablissement Public Local d'Enseignement

Liste des abréviations

IAD	Invalidité Absolue et Définitive
IRG	Impôt Revenu Globale
LEL	Livret d'Epargne Logement
LEP	Livret d'Epargne Populaire
OCDE	Office de Promotion et de Gestion Immobilier
OPGI	Organisation de Coopération Développement économique
MC	Montant de Crédit
RIM	Réseaux monétique Interbancaire
SGCI	Société de Garante Crédit Immobilier
SMIG	Salaire Minimum Interprofessionnel de Garantie
VSP	Vent Sur Plan
PAS	Prête Accession Sociale
PC	Prête Conventienne
PDA	Président Directeur adjoints
PDG	Président Directeur Général
PEL	Prête d'Epargne logement
PIZ	Prête à Taux Zéro Plus
PME	Petit et Moyen des Entreprises
TPE	Terminal de Paiement Electronique
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
VT	Valeur Tabulaire

La liste des figures

La liste des figures

Figure N° 01 : l'intermédiation bancaire.	20
Figure N° 02 : les différents crédits accortés de la banque avec des entreprises.	23
Figure N° 03 : types des banques universelles.	29
Figure N° 04 : la banque et le circuit économique.	31
Figure N° 05 : les différents niveaux de contrôle interne.	49
Figure N° 06 : les piliers de Bâle II.	55
Figure N° 07 : le cube COSO.	59
Figure N° 08 : le passage du COSO I au COSO II.....	60
Figure N° 09 : l'organigramme général de la CNEP-Banque.	68
Figure N° 10 : l'organigramme de la Direction général.....	69
Figure N° 11 : l'organigramme agence principale et agence A.....	70



**LISTE DES
TABLEAUX**

La liste des tableaux

La liste des tableaux

Tableau N° 01 : les informations relatif à la demande de crédit.....	81
Tableau N° 02 : capacités de remboursement des postulants.....	83
Tableau N° 03 : les différents taux d'assurances.	86
Tableau N° 04 : pouvoir d'engagement de comité de crédit.....	87
Tableau N° 05 : commission en fonction du montant de crédit accordé.....	88
Tableau N° 06 : le mode de calcul de la prime d'assurance.....	90



**LISTE DES
FIGURES**



SOMMAIRE

Sommaire

Sommaire

Introduction générale.....	14
Chapitre I : la banque se crédit immobilier	18
Introduction.....	18
Section 1 : le rôle de la banque dans l'économe.....	18
Section 2 : les risques du crédit immobilier.....	31
Conclusion	39
Chapitre II : Approche théorique et historique du contrôle.....	41
Introduction.....	41
Section 1 : généralités sur le contrôle interne.....	41
Section 2 : Cadre de référence du contrôle interne.....	52
Conclusion	63
Chapitre III : Cas pratique sur le contrôle interne de crédit immobilier	
Introduction.....	65
Section 1 : présentation de la CNEP banque	65
Section 2 : les moyens de contrôle interne du crédit immobilier en	
niveau de la CNEP-Banque	79
Conclusion.....	94
Conclusion générale.....	95



INTRODUCTION
GENERALE

Introduction générale

Introduction générale

De nos jours, face à un environnement concurrentiel et en perpétuel changement, les institutions bancaires sont soumises à de multiples conditions afin d'assurer leur pérennité. L'une de ces conditions essentielles réside dans la capacité de ses membres à agir, de manière cohérente et efficiente, pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de leurs politiques, et doivent gérer les situations avec vigilance dans le but d'éviter les risques.

Les particuliers sont considérés comme des agents qui participent dans l'activité économique d'une nation, ils perçoivent des rémunérations en contrepartie du travail qu'ils font dans la société, leur principale fonction est de consommer ou d'épargner en vue de faire des dépenses à long terme, parmi ces dépenses planifiées ; l'achat d'un immobilier. Cependant, leurs épargnants ne sont pas suffisantes pour réaliser cela, à cet effet, ils sollicitent un financement auprès de la banque qui a son tour va leur proposer un crédit typique à ce besoin à savoir le crédit immobilier.

Le crédit immobilier va permettre à un individu de financer l'acquisition d'un bien immobilier. En effet, ce crédit destiné à l'acquisition d'un logement à travers ses différentes formules, a considérablement augmenté la demande.

L'apparition de crédit immobilier a permis à la banque de faire davantage des bénéfices, cependant ceci ne se fait pas sans risques, parmi ces risques on retrouve le risque de crédit, dans ce cas le risque de crédit immobilier aux particuliers qui est le risque de perte consécutive des emprunteurs face à leur obligations, dont le non-remboursement est un risque majeur.

Ce type de crédit était à l'origine de la crise des Subprimes, cette dernière est liée au problème du non remboursement des crédits immobiliers aux Etats-Unis. Les conséquences dévastatrices de cette crise se sont répercutées sur tout le système financier d'où l'apparition d'une nécessité de maîtriser le risque de crédit puisqu'il affecte la rentabilité de la banque et sa capacité à financer l'économie voir même l'entraîner dans une situation d'illiquidité.

Le contrôle interne constitue aujourd'hui une contrainte légale. En effet, toutes les banques sont tenues d'adopter un système de contrôle interne pour cerner les risques inhérents à leur activité. Et par conséquent éviter des scénarios de catastrophes qui risquent de toucher les autres secteurs de l'économie, puisque les banques se trouvent au centre de la machine économique par leurs rôles de financement.

Le contrôle interne est devenu aujourd'hui pour les banques un investissement en rationalisation et en renforcement de l'efficacité qui permettra à la banque, à long terme, de devenir plus en plus rentable. Le succès de ce système dépend essentiellement de l'adéquation

Introduction générale

de moyens matériels, humains et des techniques et aussi d'un ensemble de sous-système dont le but est l'optimisation du contrôle interne.

Donc le but de contrôle interne est de limité le plus possible les risques encourus par les établissements de crédits, et cela grâce à des moyens appropriés choisis par des intervenants spécialisés.

En Algérie, le financement de l'immobilier était durant des années exclusivement assuré par l'Etat en sa qualité d'offreur unique, puis, avec la participation de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance, comme seule institution financière, qui offrait des prêts immobiliers aux détenteurs d'épargne.

A cet effet, pour renforcer le rôle de banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créées dont le but principal est de développer le crédit hypothécaire afin de permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de L'immobilier.

De ce qui précède la question principale à laquelle nous tenterons de répondre est la suivante :

Quel est le rôle du contrôle interne bancaire dans l'étude du crédit immobilier ?

Dans ce sens un certain nombre de questions mérite une réflexion à savoir :

- Qu'est-ce que le crédit immobilier ?
- Quels sont les types et les caractéristiques du crédit immobilier ?
- Et enfin, quels sont les risques découlant de l'octroi de crédit immobilier et quels sont les moyens de protection.

Afin de répondre à notre problématique et ou question sous jascents nous avons suivi la démarche méthodologique suivant :

La démarche méthodologique adoptée, pour le traitement de ce thème, en plus du descriptif et de l'analytique, comprend deux phase :

- Une approche théorique qui tient une place important dans le travail élaboré. Cette approche s'appuie sur une recherche documentaire très fouillée en rapport avec notre thématique. Nous nous sommes appuyés pour traiter ce sujet, sur la littérature économique disponible actuellement et en adéquation avec le thème en question
- Un travail d'investigation mené auprès de différents acteurs notamment les banque et la banque Algérie. La plupart des établissements financiers que nous avons approchés ont été avarés en matière de renseignements. Notre tâche, sur le terrain, n'a pas été de tout repos.

Introduction générale

Quant à la répartition de notre travail, nous l'avons structuré autour de trois chapitres,

- Le premier chapitre traitera les notions de base sur la banque et les crédits immobiliers.

Dans la première section, nous allons aborder le rôle de la banque dans l'économie, puis la deuxième section sera consacrée aux risques de crédit immobilier

- Le deuxième chapitre sera consacré au contrôle interne, dont la première section traitera la généralité sur le contrôle interne, en suite dans la deuxième section nous allons exposer le cadre de référence du contrôle interne
- Enfin, le troisième chapitre, sera réservé pour l'étude et l'analyse d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque agence 200 de Tizi-Ouzou. La première section contient la présentation générale de CNEP-Banque, ainsi que dans la deuxième section nous examinerons un dossier de crédit immobilier.



**CHAPITRE I : LA
BANQUE ET LE CREDIT
IMMOBILIER**

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

Introduction

Dans toute économie, la banque joue un rôle important. Elle est l'une des premières ressources de financement de l'activité économique, dans la plupart des pays, Pour que la banque joue pleinement son rôle, les réformes à engager doivent impérativement libérer l'esprit d'initiative des banquiers et raccourcir les délais dans les études des dossiers.

Dans ce premier chapitre, nous allons définir le concept « Banque », utilisé à la fois pour désigner l'entreprise, la profession, l'institution, le métier et le secteur. La banque n'est pas une entreprise comme les autres car, elle reçoit les fonds du public et gère les moyens de paiements (créateur de monnaie). Sa fonction principale est d'accorder des crédits qui ont un rôle dans le processus d'évolution économique.

Dans une seconde étape, nous nous intéresserons au crédit immobilier et aux risques différents.

Section 1 : le rôle de la banque dans l'économie

Dans cette section nous allons définir la banque, puis nous passerons à ses ressources et à ses activités.

1. Définition de la banque

La définition de la banque répond à deux aspects, économique et juridique. Économiquement la banque est une Institution financière habilitée à recevoir des dépôts à vue du public et à effectuer toutes opérations de banque. Elle agit en tant qu'intermédiaire entre les offreurs et les demandeurs de capitaux. Elle reçoit des dépôts, accorde des crédits, règle les ordres de paiement à des titres, soit par chèque, soit par transfert électronique. Elle propose de nombreux autres services : conseil, service d'assurance, service de gestion et de portefeuille...etc.¹

La définition juridique, le législateur algérien définit les banques comme étant des personnes morales habilitées à effectuer à titre de profession habituelle les opérations² citées à l'article 66 de l'ordonnance 03-11 relative à la monnaie et au crédit du 26 août 2003 qui stipule : « les opérations de banque comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit ainsi que la mise à disposition des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci ».

A ces trois fonctions fondamentales s'ajoutent les opérations connexes, il s'agit des opérations de change ; opérations sur or, métaux précieux et pièce ; opération de placement, la souscription, l'achat, la gestion, la garde et la vente de valeurs mobilières et de tous produits financier : opérations de conseil et d'assistance en matière de gestion de patrimoine.

¹ Peyrard J et Peyrard M. (2001), dictionnaire de finance, Vuibert, 2^{ème} édition, p 25.

² Site web : www.bancaire.dz

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2 Les différents types de banques

On a l'habitude de distinguer plusieurs types de banques à partir de leurs fonctions³, a suivi :

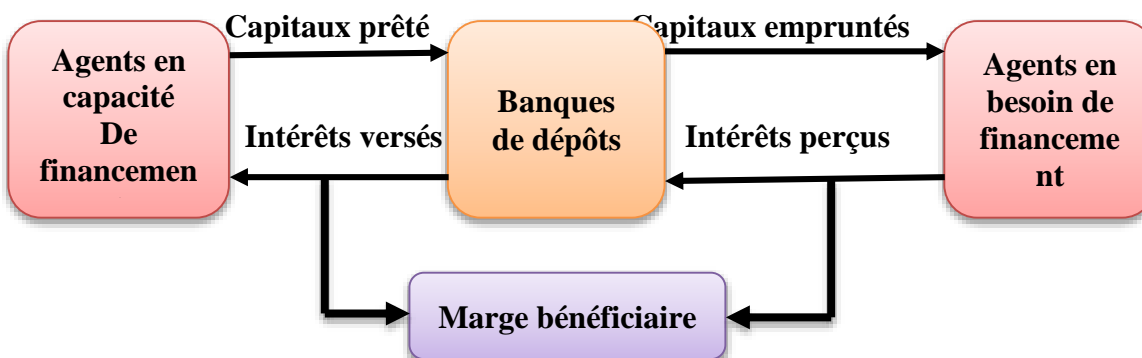
- les banques de dépôt ;
- les banques d'affaires ;
- les banques universelles ou globales.

2.1. Les banques de dépôt

Appelées encore banques commerciales ou banques de détail recueillent les ressources monétaires de leurs clients pour les prêter à d'autres clients (ménages, PME...) qui en ont besoin pour financer leurs activités économiques (achat de biens de consommation, achat de logement, paiement des fournisseurs ou des salariés, achat de biens d'équipement...).

A réapparu après la crise de Subprime, les banques de dépôt vont servir d'intermédiaire entre les prêteurs et les emprunteurs (intermédiation bancaire). Elles collectent l'épargne monétaire et l'épargne financière des prêteurs et s'en servent pour financer les crédits aux emprunteurs. Le bénéfice de la banque est égal à la différence entre le taux d'intérêt versé aux prêteurs et celui demandé aux emprunteurs. Les banques de dépôt vont servir d'intermédiaire entre les prêteurs et les emprunteurs (intermédiation bancaire). Elles collectent l'épargne monétaire et l'épargne financière des prêteurs et s'en servent pour financer les crédits aux emprunteurs. Le bénéfice de la banque est égal à la différence entre le taux d'intérêt versé aux prêteurs et celui demandé aux emprunteurs.

Figure 1 L'intermédiation bancaire



Source : Éric LAMARQUE Vincent MAYMA : économie et gestion de la banque

³ K. SPINASSOU Economie bancaire Septembre 2019

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2.1.1. La réception des dépôts

Pour cela elles ouvrent des comptes courants à leurs clients (non rémunérés en France), des livrets ou des comptes d'épargne qui sont rémunérés. La banque de dépôt sécurise la possession de monnaie. Cependant, en cas de faillite, les clients ne recouvreront pas la totalité de leur dépôt. La relation entre la banque et ses clients repose sur la confiance. Les moyens de paiement: chèque, carte bancaire, virement, prélèvement sont traditionnellement « attachés » au compte de dépôt.

2.1.2. Accorder des crédits à leurs clients

La distribution des crédits est l'activité principale d'une banque. On se disposant de ressources suffisantes, la banque met à la disposition de sa clientèle une variété de concours. Cette activité est liée à la réglementation prudentielle. La banque peut faire appel à la banque centrale pour se refinancer. Elles font trois types de crédit⁴ : Les crédits à court terme, Les crédits à moyen terme, Les crédits à long terme.

Les crédits à court terme ils sont financés par de la création monétaire lorsque les entreprises demandent des découverts, ou l'escompte de leurs effets de commerce ou un crédit de trésorerie, et lorsque les ménages obtiennent des découverts ou demandent des crédits à la consommation. Seules les banques sont autorisées à créer de la monnaie scripturale, et Les crédits à moyen terme Ils sont financés à partir des dépôts à vue et des dépôts à terme des clients des banques ou des institutions financières spécialisées pour l'achat de biens d'équipement durables des entreprises et des ménages. Quant à c'est Les crédits à long terme. Ils sont financés par la collecte de l'épargne longue par les banques et des établissements spécialisés pour l'achat d'installations industrielles par les entreprises et de logements par les ménages.

2.1.3. L'offre de services

Les services proposés par la banque sont multiples. Ils comprennent, entre autres, la distribution de produits complémentaires d'assurances, les oppositions sur chèques ou cartes, la location de coffres.

⁴<https://www.google.com/search?q=13+%E2%80%93+QUEL+EST+LE+R%C3%94LE+ECONOMIQUE+DES+BANQUES+%3F&oq=13+%E2%80%93+QUEL+EST+LE+R%C3%94LE+ECONOMIQUE+DES+BANQUES+%3F&aqs=chrome>.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2.1.4. La gestion des liquidités

Pour des raisons réglementaires⁵ ou dans l'attente du versement des crédits, une partie des ressources collectés est conservée sous la forme d'un portefeuille de titres : monétaires, obligataires, actions, négociés sur les marchés financiers. Les encours de crédits et le portefeuille de titres constituent les emplois des ressources collectées

2.1.5. Les banques et les ménages

Les banques proposent à leurs clientèles ménage différents types de comptes, des crédits à la consommation et des crédits immobiliers

2.1.5.1 Les différents types des comptes

C'est-à-dire d'un compte tenu par la banque au nom de son client qui peut utiliser à tout moment ("à vue") les fonds qui y sont déposés. En général ces comptes ne sont pas rémunérés mais il donne droit à un carnet de chèque, à une carte de crédit, à la possibilité d'opérer des virements ou d'autoriser un retrait automatique. Ces différents services font l'objet d'une commission forfaitaire.

2.1.5.2. Le crédit à la consommation

Les crédits à la consommation se définissent comme l'ensemble des prêts destinés aux particuliers en vue de financer tous leurs besoins en dehors de l'immobilier : automobile, mobilier, électroménager, service de loisir ; voyage par exemple. Ils peuvent aussi permettre de faire face à des besoins de trésorerie, indépendants de l'acquisition d'un bien.

2.1.5.3. Le crédit immobilier

Le crédit immobilier est destiné à financer l'acquisition d'un logement, d'un terrain ou des travaux de rénovation ou d'aménagement. Ce prêt peut être réalisé pour le financement de toutes les dépenses liées à l'immobilier, et plus particulièrement celle liées à l'habitation principale et à la résidence secondaire, résidence de l'emprunteur ou investisseur immobilier locatif

2.1.6. Les banques et les entreprises

Les entreprises bénéficiaient d'un large éventail de financement par rapport aux ménages à savoir les crédits d'exploration, les crédits d'investissements et les crédits financent le commerce externe⁶.

2.1.6.1 crédit d'exploitation

Les crédits d'exploration se subdivisent en crédits par signature et crédits par caisse. Ces derniers donnent bien à un décaissement réel de l'argent par le banquier quant au cas des

⁵ LUC BERNET-ROLLANDE principe de technique bancaire 25 édition P10 et P11

⁶ Luc BERNET-ROLLANDE principes de technique bancaire 25 édition

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

premiers, le banquier prête sa signature à son client. Pour la catégorie de crédit par caisse exploitation nous distinguons également spécifiques les premiers sont : les facilités de caisse les découverts, les crédits relais et les crédits de compagne.

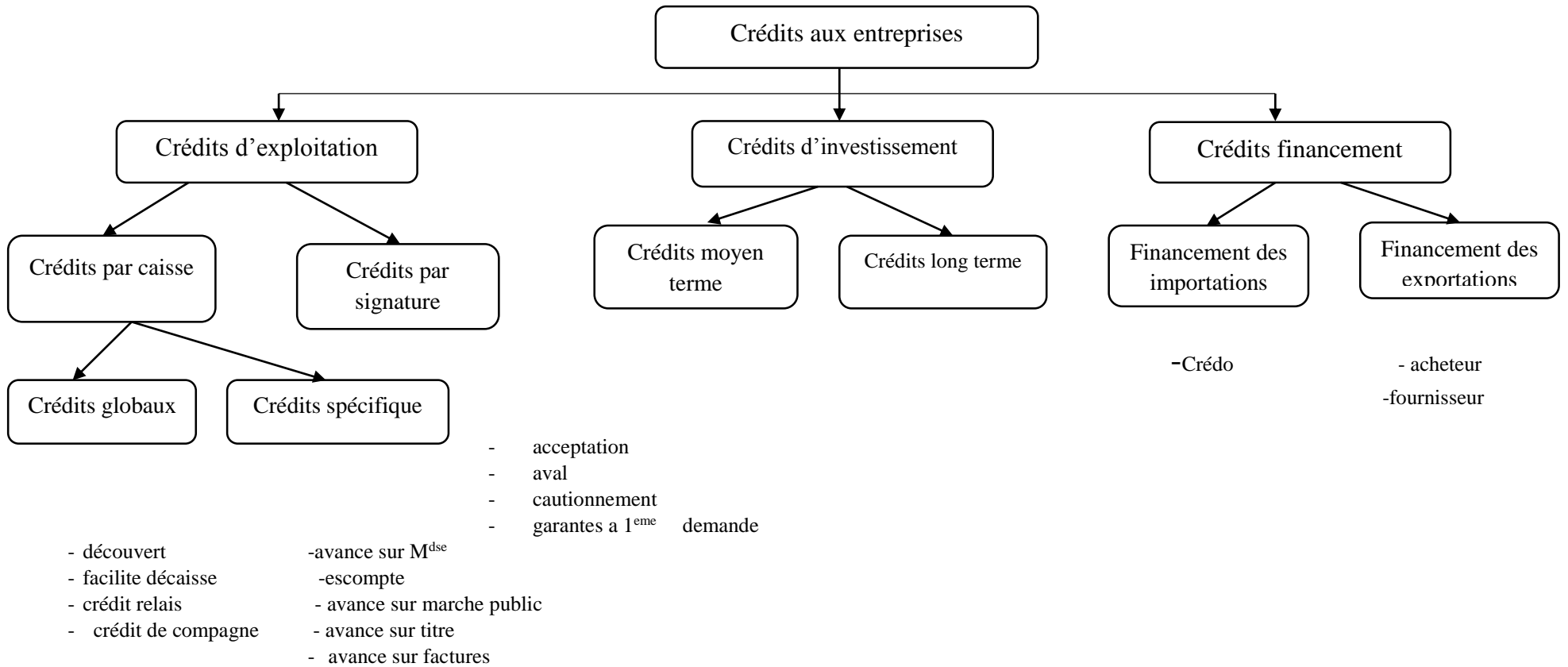
La deuxième catégorie avant les crédits d'exploration spécifiques⁷. Contrairement aux crédits globaux qui financent un besoin dont on ignore la destination, les crédits spécifiques eux financent un poste bien déterminé de l'actif circulant. Ces crédits renferment l'escompte commercial, les avances sur marché public, sur marchandise, A / facture. A / titres.

Dans le cas des crédits par signature tels que l'aval, l'acceptation, le cautionnement... en donnant sa signature la banque s'engage à exécuter une obligation, il évite à la banque de procéder à un décaissement en espèce et de différer le paiement.

⁷ Site web : www.bancaire.dz

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

Figure N° 05 Les différents crédits accordés par la banque avec entreprise



Source : Luc BERNET-ROLLANDE principes de technique bancaire 25 édition entrepri

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2.1.6.2. Financement de l'investissement

Que ce soit à leur création ou durant leur cycle d'exploitation, les entreprises ont généralement exprimé des besoins de financement induits par la nécessité de procéder à des investissements. En effet, pour produire, les entreprises n'ont pas besoin que de matières ou de mains d'œuvre mais également d'outils de production, de terrains, de constructions, de matériel de transport ...etc.

Le financement de ces investissements nécessite la mise en place de capitaux généralement très importants et qui ne peuvent, le plus souvent, être couverts qu'en partie par les ressources propres de l'entreprise. Le recours à un financement externe est donc généralement inévitable. Devant la difficulté d'accès au marché financier, qui est peu développé dans notre pays par rapport aux différents intervenants (intermédiaires, offreurs et demandeurs des capitaux), le prêt bancaire est alors la solution la plus abordable pour compléter l'autofinancement de l'entreprise et lui permettre ainsi d'acquiescer les investissements souhaités. L'attitude du bailleur de fonds face à ce genre de crédits diffère de celle adoptée face aux crédits d'exploitation. En effet, le banquier qui accepte un crédit d'investissement s'implique dans une relation durable avec son client. La durée étant très souvent synonyme de risque, il devra mieux cerner les besoins de son client afin de lui proposer le mode de financement dont les modalités conviendront au mieux, aux deux parties. Parmi les différentes techniques de financement des investissements, nous aborderons respectivement⁸ :

A. Les crédits classiques

Ce sont des concours directs utilisables par le débit d'un compte, leur durée de remboursement est au minimum de deux (02) ans. Ils englobent les crédits à moyen terme et les crédits à long terme.

A.1. Les crédits à moyen terme

Des crédits octroyés sur une durée allant de deux (02) à sept (07) ans dont une période de différé de deux (02) ans au maximum. Ces concours sont destinés à financer les investissements légers tels que les véhicules et les machines, et d'une façon plus générale, la plupart des biens d'équipement et moyens de production de l'entreprise amortissables sur une durée de 05 à 10 ans. La durée du financement ne doit en aucune manière être plus longue que celle d'amortissement du bien financé.

Un financement par crédit à moyen terme ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement. Une entreprise qui désire s'équiper doit faire un effort d'autofinancement. Le

⁸ DAHMANI ADADA, RACHDI KAHINA, l'impact du crédit à la consommation sur production, mémoire master, 2017, P18-22

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

banquier finance au maximum 70 % du montant toutes taxes comprises de l'investissement. On se basant sur la possibilité de refinancement l'on peut distinguer entre les crédits à moyen terme mobilisables, les crédits à moyen terme non mobilisables et les crédits à moyen terme réescomptables.

A.1.1. Les crédits à moyen terme mobilisable

Pour ce type de crédit, le banquier ne va pas réescompter le crédit auprès de la banque d'Algérie, mais de le mobiliser sur le marché financier, cette possibilité n'existe pas encore en Algérie.

A.1.2. Les crédits à moyen terme non mobilisables

Un CMT non mobilisable est un CMT qui ne remplit pas les conditions d'admission au réescompte de la Banque Centrale et ne bénéficie pas, de ce fait, de refinancement. Ce crédit est fourni par la trésorerie propre de la banque. Il en résulte que le taux d'intérêt débiteur appliqué à ce type de crédit est plus élevé à celui appliqué dans les crédits à moyen terme mobilisables.

A.1.3. Les crédits à moyen terme réescomptable

Selon l'article 71 de la loi 90-10 relative à la monnaie et au crédit, la banque peut recourir au réescompte auprès de la banque d'Algérie ; et ce afin de reconstituer les fonds débloqués lors de l'octroi d'un crédit. « La Banque Centrale peut réescompter aux banques et établissements financiers pour des périodes de six (06) mois au maximum ou prendre en pension les effets créés en représentation de crédits à moyen terme ». « Ces réescomptes sont renouvelables, mais pour une période ne pouvant excéder trois (03) années. Les effets doivent comporter, en dehors de la signature du cédant, deux signatures de personnes physiques ou morales notoirement solvables, dont l'une peut être remplacée par la garantie de l'Etat »

B. Les crédits à long terme

Ce sont des crédits dont la durée est de sept (07) ans et plus, généralement elle est comprise entre sept (07) et quinze (15) ans avec un différé d'amortissement de 02 à 04 ans. Donc, il s'agit d'immobilisations lourdes ; notamment des constructions, des logements, des bâtiments, hôtels...etc.

En Algérie, les crédits à long terme sont pratiqués par des institutions financières spécialisées telle que la Banque Algérienne de Développement (BAD) qui dispose de ressources à long terme (Emprunts obligataires). Les banques commerciales, elles pratiquent peu cette forme de crédit du fait que les principales ressources dont elles disposent sont des ressources à court terme.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

C. Le crédit-bail

C'est un contrat de location d'une durée déterminée, passé entre une entreprise (industrielle ou commerciale) et une banque ou un établissement spécialisé, et assorti d'une promesse de vente à l'échéance du contrat. L'utilisateur n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition pendant la durée du contrat. Dans une vision économique de l'entreprise (qui est celle des comptes consolidés), les biens loués en crédit-bail sont assimilés à des immobilisations. L'entreprise peut ainsi financer ses investissements à moyen et long terme, il existe plusieurs types de leasing :

C.1. Le crédit-bail mobilier

« Il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, de matériel d'outillage, acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail sollicitée, celle-ci demeure propriétaire du bien »

C.2. Crédit-bail immobilier

« Le crédit-bail immobilier consiste en une opération de location d'un bien immobilier à usage professionnel, acheté ou construit par une société de crédit-bail immobilier, qui en demeure propriétaire »

2.1.6.3. Le financement du commerce extérieur

Les opérations effectuées avec l'étranger sont rendues très complexes, ce qui nécessite l'intervention des banques pour faciliter les transactions du commerce extérieur⁹. a. Financement des importations Du fait de l'éloignement géographique, de la méconnaissance, des différences linguistiques et réglementaires, les contractants ont du mal à se faire confiance. Le vendeur veut être payé avant d'expédier la marchandise, l'acheteur, de son côté, veut s'assurer de la conformité de l'expédition avant de régler la facture. La technique de paiement la plus élaborée et la plus adéquate dans ce cas est « le crédit documentaire ».

A. Financement des importations

Dans le financement des importations on trouve :

A.1. Crédit documentaire

Il a pour vocation à répondre à deux contraintes essentielles du commerce international. L'exportateur veut bien vendre ses marchandises mais il a peur de ne pas être payé, et l'importateur veut bien payer mais il a peur de ne pas être livré. Les banquiers respectifs de l'importateur et de l'exportateur vont assurer la bonne fin de l'opération de la manière suivante:

⁹ DAHMANI ADADA, RACHDI KAHINA, l'impact du crédit à la consommation sur production, mémoire master, 2017, P16-18

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

- Le banquier de l'importateur s'engage à payer l'exportateur contre la remise d'un certain nombre de documents prouvant que la marchandise est conforme et a bien été expédiée. Ce banquier prend un risque classique de crédit de trésorerie et doit analyser la situation financière de son client ;
 - Le banquier de l'exportateur peut confirmer l'opération, s'engageant à payer l'exportateur en cas de défaillance de la banque de l'importateur, assumant seule le risque politique. L'ensemble de l'opération repose sur la production, la transmission et la vérification des documents. Les litiges proviennent du fait que les documents ne sont pas toujours en conformité avec les instructions de l'importateur, ou que les instructions données à la banque ne sont pas toujours suffisamment précises.
- b. Le financement des exportations
- Dans ce contexte, les banques sont appelées à jouer leur rôle dans la relance économique et l'ouverture du marché sur l'extérieur, en offrant aux exportateurs des possibilités de financement.

B. Le financement des exportations

Dans Le financement des exportations on trouve :

B.1. Le crédit fournisseur

Pour cibler une large clientèle étrangère, l'entreprise exportatrice lui accorde des délais de paiement, ce qui pèse lourdement sur sa trésorerie. Pour éviter de pareille situation, l'entreprise peut faire appel à sa banque pour mobiliser ces avances nées à court ou moyens terme sur l'étranger ; cette technique est appelée crédit fournisseur. Le soutien de la banque consiste à prendre à l'escompte des billets souscrits par le client étranger à l'ordre de l'exportateur. Cette opération constitue des risques non négligeables pour la banque, en conséquence, elle doit chercher l'assurance-crédit, donnée par la CAGEX.

B.2. Le crédit acheteur

Il s'agit d'un crédit à moyen terme ou long terme octroyé directement par une banque ou un groupe de banques à un acheteur étranger avec souvent une contre garantie de la banque de ce dernier. Une opération comme celle-ci comporte deux contrats :

- Un contrat commercial conclu entre l'acheteur étranger et l'exportateur ;
- Un contrat financier (convention de crédit) signé entre l'emprunteur et la banque prêteuse.

L'emprunteur est souvent une banque qui contracte le crédit pour le compte de l'acheteur. L'exportateur est réglé au comptant au fur à mesure de l'avancement du contrat commercial sur présentation des documents.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2.2. Une banque d'affaires

Est une banque qui a un rôle d'intermédiaire dans les opérations financières introduction en bourse, augmentation de capital, placement d'emprunt, opération de fusion acquisition.... Elle ne prête quasiment pas. Elle a donc des besoins en capitaux propres plus réduits que les banques commerciales. Par contre, il peut lui arriver de prendre des participations minoritaires ou majoritaires dans des affaires industrielles ou commerciales afin de les aider à se développer et de réaliser à terme une plus-value en recédant cette participation.

2.3. La banque de financement et d'investissement

Apporte des services sophistiqués à des grandes entreprises dans une logique d'un sur mesure partiel ou total. Elle offre entre autres des services liés à l'accès aux marchés actions obligataire/taux (émission, transaction, couverture..), aux conseils en fusions et acquisitions, à l'accès aux financements bancaires plus ou moins complexes.

2.4. Les banques universelles ou globales

Tels que les grands conglomérats financiers regroupent les différents métiers des banques de détail, des banques d'investissement et des banques de gestion d'actifs. Aux Etats-Unis, le *Glass-Steagall Act* de 1933, a imposé une stricte séparation entre les activités de banque de détail, qui reçoit les dépôts et qui effectue des prêts et de banque d'investissement, qui réalise des opérations sur titres et valeurs mobilières. Battu en brèche depuis la dérèglementation des marchés financiers américains le 1er mai 1975, le *Glass-Steagall Act* a disparu en 1999 pour permettre la constitution aux États-Unis de grandes banques universelles, comme Citigroup cette barrière entre banque de dépôt et banque d'investissement à réapparu après la crise Subprimes.

La banque universelle ajoute aux fonctions des banques de dépôt des fonctions qui étaient celles des banques d'affaires ou d'investissement à savoir la participation aux émissions de titres, apport de conseil à ses clients sur les marchés financiers et la spéculation .

2.4.1. La banque participe aux émissions de titres

Des sociétés et des administrations publiques (augmentation de capital, émissions d'obligations, de titres de la dette publique) qu'elle va ensuite proposer à ses clients comme placement. Elle fait donc le lien entre les épargnants et le marché financier. Elle finance également le déficit public puisqu'elle achète les titres de la dette publique (bons du trésor, obligations du trésor public...)¹⁰

¹⁰ <https://docplayer.quel> est le rôle banque dans l'économie

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

2.4.2. La banque conseille ses clients

En matière de fusion-acquisition, d'opérations de Bourse, de gestion du patrimoine, d'optimisation fiscale. La banque produit donc des services financiers de plus en plus sophistiqués pour répondre aux différents besoins de leurs clients.

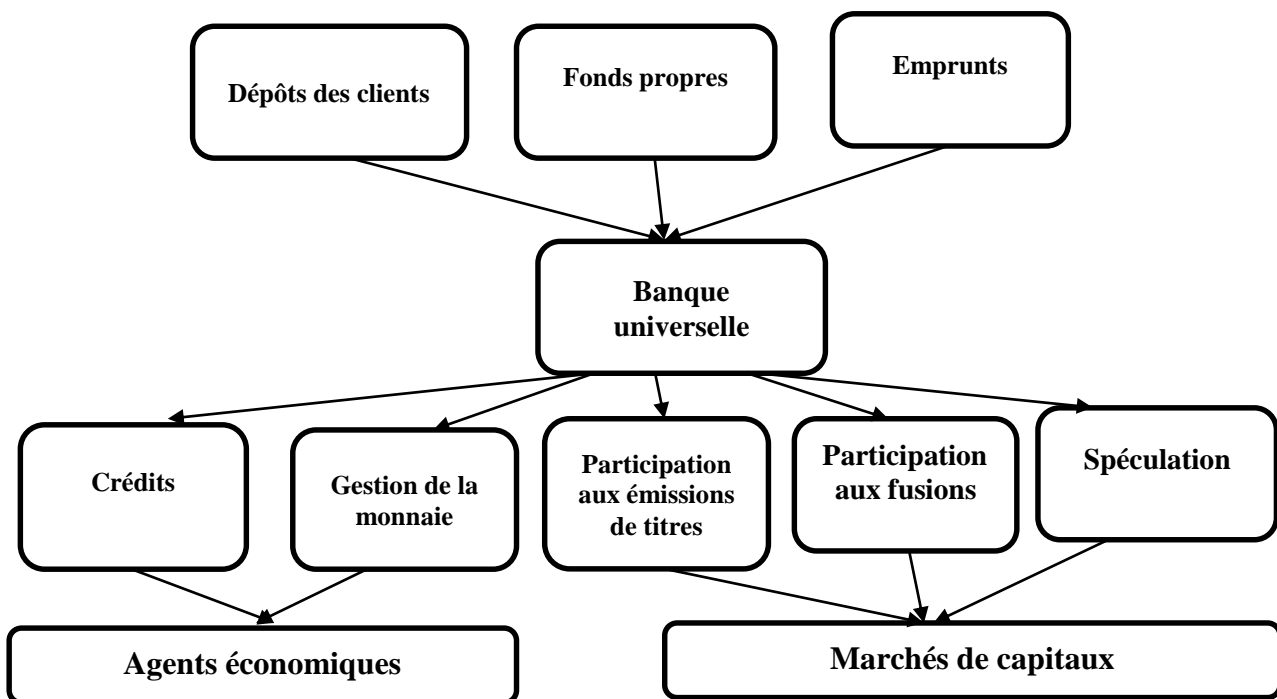
2.4.3. La banque spéculer sur les marchés financiers

C'est-à-dire qu'elle achète (ou vend) des actifs pour les revendre (ou acheter) à terme dans l'espoir de réaliser une plus-value, pour le compte de ses clients qui ont pu lui emprunter une partie des capitaux ou pour son propre compte (avec ses capitaux propres). Cette activité de "trading" est devenue très importante pour les banques. Elle n'est pas exempte de conflits d'intérêts car la banque dispose d'informations confidentielles sur ses clients qu'elle peut utiliser pour spéculer pour son propre compte. Pour effectuer toutes ces opérations, les banques universelles disposent de trois types de ressources :

- les dépôts à vue et à terme de ses clients ;
- les capitaux propres, c'est-à-dire les capitaux apportés par les propriétaires et les bénéfices accumulés ;
- les capitaux empruntés par les banques qui émettent des titres à court terme (certificats de dépôt) ou à long terme (obligations) pour augmenter leurs fonds prêtables.

Nous pouvons synthétiser les activités des banques universelles dans la figure en rufr.

Figure N°3 Types de banques universelles



Source : <https://docplayer.fr> quel est le rôle économie

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

3. Les banques et la création monétaire

Lorsqu'une banque accorde un crédit, elle crée la monnaie¹¹ correspondante en créditant le compte de son client. Cette création monétaire est scripturale, c'est-à-dire qu'elle se fait via des écritures comptables et non par l'impression de nouveaux billets. La création de billets et de pièces correspond à de la fabrication physique de monnaie. Cependant, quand un particulier retire de l'argent au distributeur, la somme retirée en billets est retranchée de son compte bancaire. La masse monétaire reste donc identique bien que sa composition ait changé.

Les banques créent de la monnaie scripturale à l'occasion d'une opération de crédit à court et moyen terme. *Un crédit consiste à transformer une créance (une reconnaissance de dette) en monnaie.* Lorsqu'un client obtient de sa banque un prêt ou un crédit son compte est alors crédité de la somme. La banque crée ainsi de la monnaie scripturale par une inscription au crédit du compte à vue de la personne qui a obtenu le prêt.

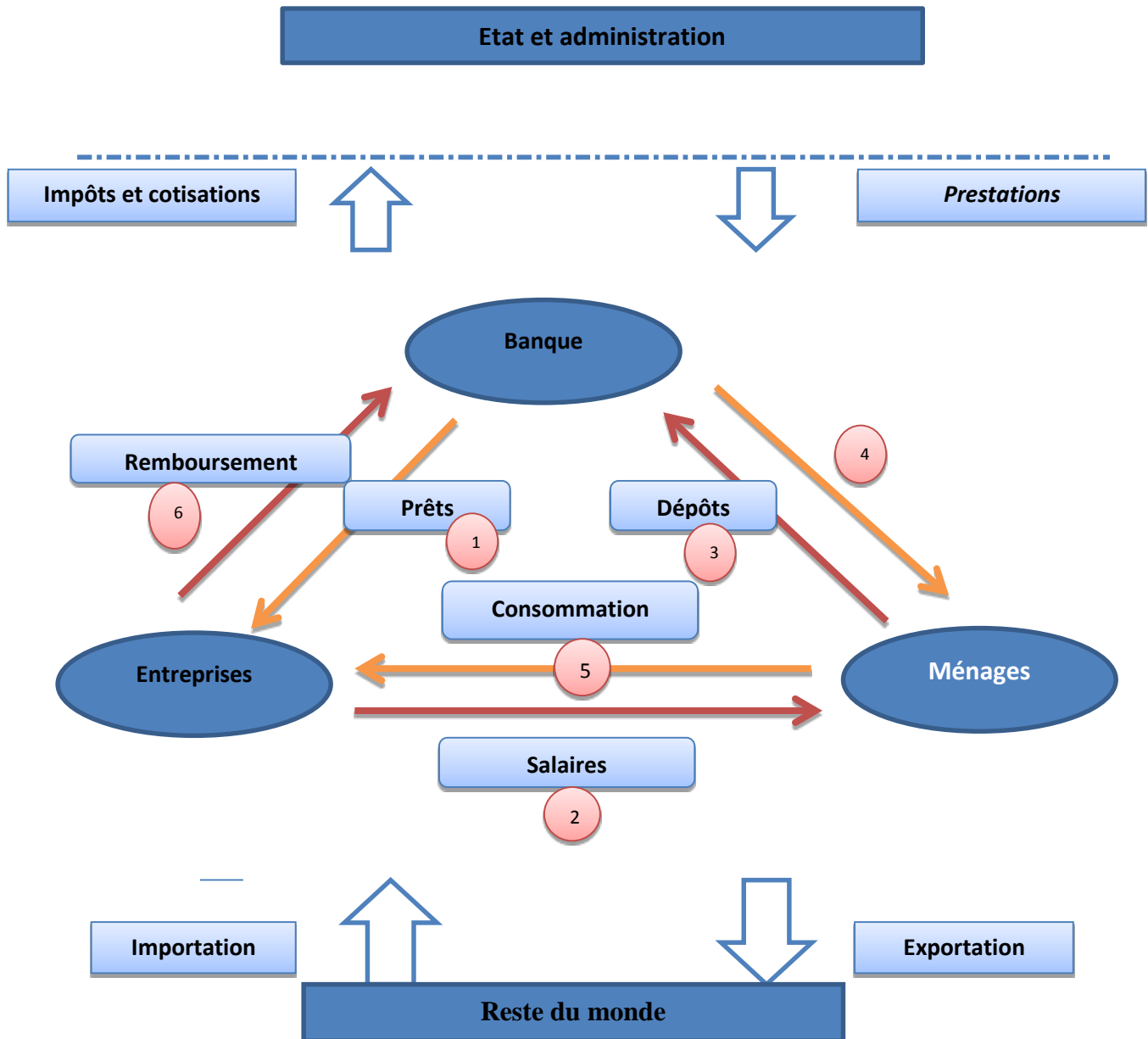
L'argent prêté n'a pas été retiré aux autres clients de la banque (il résulte d'un simple jeu d'écriture). Il y a donc bien création de monnaie supplémentaire. Lorsqu'un client rembourse le prêt, il y a alors destruction de monnaie scripturale. Pour autant, tous les crédits bancaires ne correspondent pas à de la création de monnaie

Si la banque accorde un crédit ou achète un titre sur la base de ressources qu'elle possède déjà, comme les dépôts que lui apportent ses clients, alors il s'agit juste d'un transfert de ressources et non d'une création de monnaie. Une banque n'accroît la masse monétaire en circulation que lorsqu'elle crée de la monnaie à partir de rien.

¹¹ <https://www.maxicours.com>

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

Figure N° 4 : La banque et le circuit économique



Source : HADAD, S, MOKHTARI, comprendre de la banque, 10

Section 2 : le crédit immobilier et ces risques

Les banques¹² sont les interlocuteurs de leurs clientèles, particuliers et entreprises. Elles sont les intermédiaires qui assurent à l'ensemble des opérateurs, créanciers et débiteurs, un service de liquidité que le marché, par défaut d'information, ne pourrait pas fournir. Elles exercent ainsi une fonction originale et essentielle par les crédits qu'elles accordent.

¹² M^{elle} BENATSOU DJIDA et M^{elle} ZAIDI SABRINA mémoire de master financement bancaire crédit immobilier p29

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

Le crédit bancaire, est l'un des moyens les plus importants de financement de l'économie, il joue un rôle important dans le développement dans de différents secteurs tel que l'immobilier qui est parmi les besoins fondamentaux de l'être humain.

Nous essayerons à travers cette section de définir la notion du crédit immobilier et de présenter les différents types de crédits immobiliers accordés soit aux promotions immobilières ainsi qu'aux particuliers.

1. Définition du crédit immobilier

Le crédit immobilier est un crédit de longue durée destiné à financer l'achat ou la construction d'un logement ou le financement de gros travaux d'aménagement ou d'extension d'un logement, le taux est fixé dès le début qui peut être également variable¹³.

2. Les caractéristiques des crédits immobiliers

En Algérie la durée du crédit immobilier en fonction des capacités de remboursement (voir 30 ans pour plus jeunes), de l'âge de l'emprunteur en général 70 ans et du montant du prêt. Le taux est fixe, laissé à la liberté de la banque ou de l'établissement financier, mais ne doit pas dépasser un « taux excessif » défini par la banque d'Algérie. Actuellement, il est entre 6.5% et 7.5%. La CNEP-Banque est le principal établissement financier spécialisé dans le financement du logement des particuliers, mais toutes les banques, publiques ou privées, peuvent proposer un crédit immobilier¹⁴.

3. Les différents crédits immobiliers

Lors de la réalisation d'un projet immobilier, un ménage peut faire appel à de nombreux financements. Différents types de prêts immobiliers s'offrent à lui en fonction de sa situation, de son niveau de vie et de son projet, et qui sont ¹⁵: Le prêt amortissable, Le prêt In Fine, Le prêt relais.

3.1. Le prêt amortissable : le prêt amortissable est le plus commun en France, la mensualité versée par l'emprunteur amorti une partie du capital emprunté et rembourse les intérêts du crédit immobilier. A la dernière échéance le prêt est totalement remboursé.

3.2. Le prêt In Fine : le prêt in fine est non amortissable, le capital n'est pas remboursé à travers les mensualités. Il concerne les emprunteurs ayant une épargne disponible sur laquelle le financement sera adossé. L'emprunteur remboursera la totalité du capital emprunté à la dernière échéance

¹³ Le crédit immobilier. Extrait du El Mouwatin, p.2, format PDF, disponible sur : http://www.elmouwatin.dz/IMG/article_PDF/article_a4560.pdf(consulté le 01/09/2016).

¹⁴ Ibid, p.2

¹⁵ La centrale de financement. Types des prêts immobiliers. Disponible sur : <http://www.lacentraledefinancement.fr/prest-credit-immobilier/type-de-prets-immobilier> (consulté le 05/09/2016).

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

3.3. Le prêt relais : le prêt relais est non amortissable. Il est destiné aux emprunteurs déjà propriétaires d'un bien immobilier qu'ils ont mis ou vont mettre en vente et qui ne sera pas vendu avant l'achat du nouveau logement

3.4. Le prêt modulable : l'emprunteur peut choisir d'augmenter ses remboursements ou de les diminuer dans la limite de plafonds fixés dans ses offres de prêt.

3.5. Le prêt à taux fixe : le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée du prêt, il est fixé au départ dans l'offre de crédit, ainsi que la mensualité et le coût du prêt. Le prêt à taux fixe a pour avantage la sécurité, en revanche, vous ne pouvez pas bénéficier d'une éventuelle baisse de taux¹⁶

3.6. Le prêt à taux révisable : le taux peut évoluer à la hausse ou à la baisse, selon les variations d'un indice de référence défini dans l'offre de prêt, ce qui rend impossible le calcul du coût total du crédit. La variation du taux est répercutée sur le montant de la mensualité, sur la durée du prêt, parfois sur les deux à la fois. La banque doit établir, à titre indicatif des stimulations sur les variations de taux (à la hausse ou à la baisse) avec leur impact sur ces éléments du prêt et son coût total. Pour réduire le risque financier, il est préférable d'opter pour une formule de prêt capé qui correspond à un prêt à taux variable plafonné à la hausse, la variation du taux ne peut pas dépasser un pourcentage fixé dans le contrat (+1 ou +2 points le plus fréquemment)¹⁷.

4. Les risques liés aux crédits immobiliers et leurs garanties

Les banques par leur rôle d'octroi des crédits tel que les crédits immobiliers depuis l'étude de dossier jusqu'au remboursement par l'emprunteur apparaissent comme des acteurs majeurs dans le développement durable. Leur contribution directe à cette problématique passe, entre autres par la gestion du risque. Ces banques, au-delà des contraintes réglementaires doivent s'intéresser à la maîtrise des risques sur les personnes, les biens, financiers ou encore technologiques.

La gestion du risque a fait l'objet de plusieurs recherches ces dernières années mettant en évidence la multiplicité des risques bancaires.

Concernant les risques liés aux crédits immobiliers sont multiples on distingue :
Le risque de contrepartie, le risque du marché, le risque de liquidité, le risque de taux d'intérêt, le risque opérationnel, le risque d'insolvabilité.

¹⁶ La finance pour tous. L'essentiel sur le crédit immobilier.. Novembre 2012, p. 4. Disponible sur : http://www.lafinancepourtous.com/html/IMG/pdf/Credit-immo_WEB.pdf(consulté le 02/09/2016).

¹⁷ Ibid., p.4.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

4.1. Le risque de contrepartie

Le risque de crédit est le risque que le débiteur ne réponde pas à son obligation initiale qui est de rembourser un crédit. En fait, dès que le client rend son compte débiteur, la banque est appelée à supporter un risque de crédit. Ce qui né du fait que la banque collecte des fonds auprès du public qu'elle doit être en mesure de restituer en tout temps ou selon les conditions de retrait fixées. Puisque les banques ne sont pas à l'abri des fluctuations économiques, elles doivent évaluer les demandes de crédit avec attention pour minimiser le risque de crédit¹⁸.

On considère que ce risque est triplé¹⁹ :

- le risque de dégradation : dans le cas où la qualité de l'emprunteur se dégrade pendant la durée du crédit ;
- le risque de défaut : il correspond à la probabilité d'un retard de remboursement du débiteur par rapport aux échéances fixées auparavant ;
- le risque de recouvrement : en cas de défaut, il concerne le montant effectivement recouvré par le créancier après le défaut.

Le risque de crédit résulte de plusieurs facteurs : Le risque générale, ce risque est lié à la situation économique globale du l'emprunteur dans ce cas l'insolvabilité de l'emprunteur est due à des facteurs telles que les catastrophes naturelles ou découlant de la situation politique et économique du pays où il exerce son activité ; le risque professionnel, ce risque est lié aux difficultés du secteur d'activité économique auquel appartient le débiteur (dans notre cas c'est le secteur du l'immobilier).et le risque propre à l'emprunteur, l'emprunteur peut ne pas honorer ses engagements pour des raisons multiples qui dépendent de sa situation économique et financière. Ce type de risque est généralement le plus fréquent mais aussi le plus difficile à cerner²⁰.

4.2. Le risque du marché

Le risque du marché est le risque de réaliser des moins-values ou des pertes dans le cas de la revente des titres détenus, il peut se définir comme, *«des pertes potentielles résultant de la variation de prix des instruments financiers détenus dans le portefeuille de négociation ou dans le cadre d'une activité de marché, ces instruments financier sont soumis au risque de taux d'intérêt, au risque de change »*²¹,où est le bien avec le crédit immobilier.

¹⁸ BAH, Ousmane. La gestion du risque de crédit : un enjeu majeur pour les banques. Mémoire de magister. Maitrise en banque assurance finance. Université de dakar bourguib a, 2008.p.14.

¹⁹ Ibid., p. 26.

²⁰ KHAROUBI, C., THOMAS, Ph. Op.cit., p.27.

²¹ JACOB, Henri., SARDI, Antoine. Management des risques bancaires. Edition AFGES, paris, 2001.p. 20.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

4.3. Le risque de liquidité

Il s'agit du risque de ne pas trouver de contrepartie pour vendre ou acheter un produit financier. Plus le nombre d'acteur sur le marché est grand, plus les contreparties potentielles et donc la possibilité d'échanger rapidement son produit financier est grande²². Le risque de liquidité est le risque de perte résultant de l'insuffisance des actifs liquides disponibles de la banque pour faire face à ses engagements ou à des besoins inattendus, autrement dits il désigne la capacité d'un établissement de crédit à financer ses actifs illiquides²³.

4.4. Le risque de taux d'intérêt

Le risque de taux résulte de l'évolution divergente du coût des emplois de la banque avec le coût de ses ressources. On prendra pour exemple une augmentation des taux de la Banque central pour le refinancement non répercutée sur le taux des crédits octroyés. Afin de minimiser ce risque, le banquier doit opter pour des taux d'intérêt variables sur le crédit, directement fonction des ressources de la banque²⁴.

Ce risque est identifié par le fait de voir les résultats affectés défavorablement, par les mouvements des taux d'intérêt. En outre, une banque supporte un risque de hausse des taux si elle prête à un taux fixe et se refinance au taux variable et vice versa pour le cas de baisse des taux. De même toute évolution inattendue du taux d'intérêt peut influencer négativement sur l'activité bancaire, en affectant la crédibilité de la banque et provoquant des retraits des dépôts de la part des clients²⁵.

4.5. Le risque opérationnel

Il s'agit d'un risque pouvant intervenir dans l'activité courant de la banque comme un problème informatique, une erreur de trading ou un litige. Pour cela les établissements bancaires mettent en place des procédures de vérification de chaque opération²⁶.

Le risque opérationnel se définir comme étant le risque de pertes résultant de l'inadéquation ou de la défaillance des processus, d'individu et de système, ou résultant d'événements externes²⁷ le bien aussi.

²² AUDRAN, David. *Les différents types de risques des banques*, Février 2012.

²³ LARBES, Melha. Les restructurations bancaires : cas des fusions-acquisitions en Europe. Mémoire de magister. Spécialité : Monnaie-Finance6-banque. FSEGC. Université Mouloud MAMMARI de Tizi-Ouzou. 2011. p.100.

²⁴ BEKADA, Mohamed. Les réformes du système bancaire Algérien : cas de crédit populaire d'Algérie. Mémoire de magister en science économiques. Université d'Oran.2009-2010.p.141.

²⁵ Disponible sur : {<http://www.blog.saeed.com/2011/03/la-classification-des-risques-des-activites-bancaires/>} (Consulté le 04/09/2016).

²⁶ AUDRAN, D. *Op.cit.*

²⁷DAHEN, Hela. La quantification du risque opérationnel des institutions bancaires. Thèse de doctorat finance, HEC Montréal : université Montréal, 2006. Format PDF.P. 4. Disponible sur : <http://www.osfibsif>.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

4.6. Le risque d'insolvabilité

Désigne l'insuffisance des fonds propres afin d'absorber les pertes éventuelles par la banque, en effet, ce risque ne découle pas uniquement d'un manque de fonds propres mais aussi des divers risques encourus par la banque tel que, le risque de crédit, de marché, du taux de change. L'exposition des banques à ce type de risque, les obligent à ajuster leurs fonds propres pour faire face²⁸.

5. La gestion des risques liés aux crédits immobiliers

Afin de limiter les risques liés aux crédits (cas de crédit immobilier), la banque est amenée à demander des « garanties » à l'emprunteur pour rendre plus sûr le paiement des intérêts et le remboursement du capital.

5.1. L'évaluation du risque de crédit

L'évaluation du risque de crédit en deux étapes : l'analyse de l'emprunteur, des sûretés liées au crédit.

5.1.1. L'analyse de l'emprunteur

Afin de réduire une asymétrie d'information entre le banquier et son client devant cette situation, le banquier privilégiera les emprunteurs de bonne qualité notoire, ayant un passé bancaire irréprochable. Toutefois, l'analyse des divers ratios financiers issus des bilans de l'entreprise, ainsi que l'interrogation du fichier de la centrale des risques de la Banque centrale, ne peuvent servir qu'à analyser sa santé financière passée. Cette analyse, devra nécessairement être affinée par des informations obtenues au moyen du suivi de la relation de clientèle, et complétée par l'analyse du projet²⁹.

5.1.2. Le choix des garanties du crédit

Dans le choix des garanties du crédit on trouve :

5.1.2.1. Les assurances

L'assurance est définie par l'article 619 du code de commerce algérien comme le contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennement des primes ou autres versements pécuniaires, fournir à l'assuré ou aux tiers, une somme d'argent, une rente ou une prestation pécuniaire, en cas de réalisation du risque prévu au contrat.

Les formes d'assurances destinées aux crédits immobiliers sont :

²⁸<http://itblyon-obj2017.forumactif.org/t70-quels-sont-les-differents-types-de-risques-rencontrespar-les-banques> (consulté le 28/08/2016).

²⁹ TAHRAOUI, Mohamed. *Pratiques bancaires des banques étrangères envers les PME Algérienne*. Mémoire de magister. Finance et économie international. Université d'Oran. 2007. p.72. Disponible sur :

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

- assurance décès et incendie : en matière de crédit hypothécaire, cette assurance est la plus répandue, la banque prêteuse fait souscrire à l'emprunteur cette assurance pour garantir le risque décès et incendie. En Algérie se produit est commercialisé par la SAA ;
- la garantie SGCI : la SGCI offre plusieurs produits, soit pour les crédits immobiliers aux particuliers ou aux promoteurs immobiliers.

5.1.2.2. Les sûretés personnelles

Les sûretés personnelles consistent en l'engagement pris au profit d'un créancier par des personnes physiques ou morales d'exécuter l'obligation d'un débiteur si celui-ci ne s'exécute pas lui-même à l'échéance.

- Les garanties personnelles se réalisent sous la forme juridique du cautionnement et de l'aval, ce dernier n'étant d'ailleurs qu'une forme particulière du cautionnement instituée par la législation des effets de commerce et soumise, à ce titre, à des règles spéciales³⁰ : le cautionnement est l'engagement pris par un tiers, appelé caution, de s'exécuter en cas de défaillance du débiteur, cette garantie peut prendre d'une part la forme du cautionnement simple qui donne le droit au bénéfice de discussion (la caution peut exiger du créancier qu'il pour suivre d'abord le débiteur avant de faire jouer le cautionnement) et au bénéfice de division d'autre part la forme du cautionnement solidaire, où la caution peut être actionnée en paiement en même temps que le débiteur principal, le créancier choisissant dans ce cas celui qui lui paraît le plus solvable ou les deux ensemble, quant à l'aval est l'engagement apporté par un tiers sur un effet de commerce pour en garantir le paiement. L'avaliste est donc solidaire du débiteur principal. L'aval peut être donné sur l'effet ou par acte séparé.³¹

5.1.2.3. Les sûretés réelles

Une sûreté réelle consiste en l'affectation, au profit du créancier d'un bien meuble en garantie du crédit accordé. Il peut s'agir d'un bien immobilier (l'hypothèque), d'un fonds de commerce, de titre de matérielle ou de marchandise (nantissement) ou encore de véhicule³², la sûreté réelle admise, en Algérie, dans le cadre d'un crédit immobilier est l'hypothèque.

L'hypothèque est l'acte par lequel le débiteur accorde au créancier un droit sur un immeuble sans dessaisissement et avec publicité. L'hypothèque confère au créancier le droit de préférence (en cas de non-paiement et de poursuite, le créancier procède à la réalisation du bien par vent forcé de l'immeuble saisi, aux enchères publique) et le droit de suite (le débiteur ne

³⁰DESCOLOS, Denis. Analyse-crédit des PME. p. PARIS. Edition ECONOMICA. Janvier 1999.p. 84

³¹LUC, Bernet- rollande. *Principes de techniques bancaires*. 22eme Ed, Paris: Edition DUNOD, 2002.p.129.

³²DESCOLOS, D. Op.cit. p.84.

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

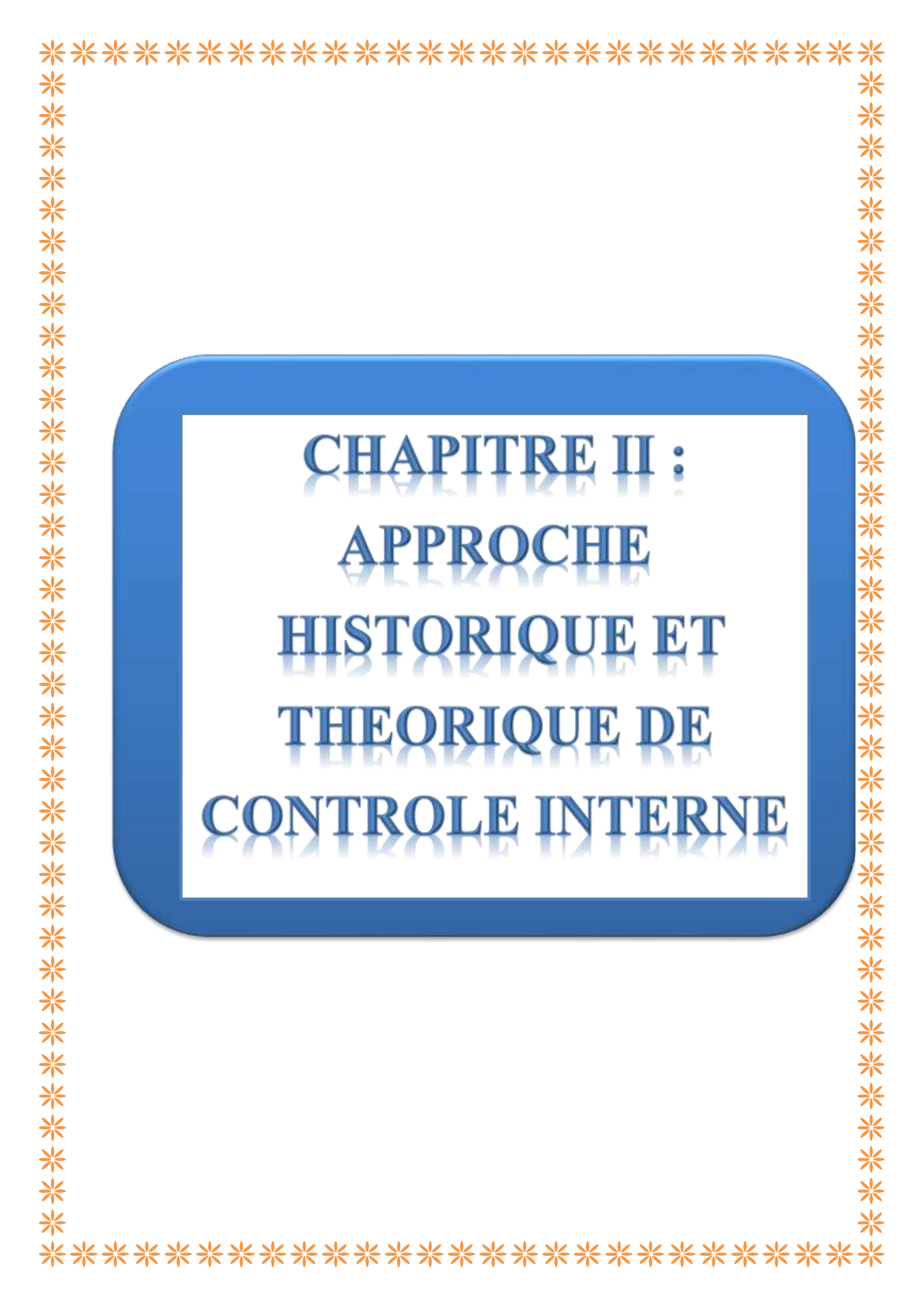
peut pas vendre l'immeuble sans remboursé au préalable le créancier car la garantie est attachée à l'immeuble)

Chapitre I : la banque et le crédit immobilier

Conclusion

Le risque bancaire constitue un enjeu majeur pour les établissements bancaires, sa définition, son identification, et sa mesure ne sont pas une tâche à prendre à la légère car c'est de sa gestion que dépendra son degré de maîtrise.

De nos jours, l'immobilier est l'un des secteurs les plus prometteurs. La concurrence dans ce domaine s'accroît de manière considérable, et pour rafler les parts du marché, les banques s'intéressent de plus près à l'étude des caractéristiques de la clientèle et la segmentation des produits bancaires. En effet, les banques proposent une gamme variée de produits liés aux crédits immobiliers notamment avec l'augmentation des prix du logement qui oblige la plupart des ménages à se tourner vers le financement bancaire afin de satisfaire leurs besoins en matière de logement.



CHAPITRE II :
APPROCHE
HISTORIQUE ET
THEORIQUE DE
CONTROLE INTERNE

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

Introduction

La faillite d'Enron en 2001, la disparition du réseau d'audit Arthur Andersen en 2002, la faillite de Lehmann Brothers et la fraude Madoff en 2008, ne sont que les affaires médiatiquement les plus importantes, bien d'autres ont eu lieu dans différents pays du monde engendrant de grosses pertes, tous ces incidents ont dévoilé des failles dans les dispositifs de contrôle interne des banques, la fragilité de l'information comptable et financière et la difficulté à rendre compte fidèlement de leurs situations.

Au lendemain de chaque scandale, le contrôle interne est le premier accusé étant donné que sa vocation est de s'assurer de la pertinence du processus de collecte, de traitement et de transmission de l'information.

Il doit permettre d'assurer la bonne appréhension et valorisation de toutes les transactions effectuées ainsi que leur conformité aux normes en vigueur : qu'il s'agisse des normes internes à l'organisation, des normes spécifiques à un secteur d'activité ou des normes internationales.

Dans ce chapitre, nous allons traiter des fondements théoriques et conceptuels du Contrôle interne ainsi que du cadre réglementaire le régissant.

Section 1 : Généralités sur le control interne

La mise en place des sécurités permanentes est une nécessité afin d'assurer la pérennité et l'amélioration continue dans l'entreprise. C'est la raison pour laquelle toute entreprise doit renforcer constamment son système de contrôle interne qui représente un garde-fou contre d'éventuelles irrégularités.

1. Définitions du contrôle interne

Dans la mesure où le contrôle interne est perçu différemment selon les cadres de références, il est nécessaire d'évoquer ces différents cadres de références ainsi que leurs différentes interprétations du système de contrôle interne. Les différentes définitions du contrôle interne⁵⁰ comme suit :

Selon l'Ordre des Experts Comptables Français

« Le contrôle interne est l'ensemble des sécurités contribuant à la maîtrise de l'entreprise. Il a pour but d'un côté d'assurer la protection, la sauvegarde du patrimoine et la qualité de l'information, de l'autre l'application des instructions de la direction et de favoriser

⁵⁰ <https://banque.ooreka.fr/astuce/voir/627751/control-interne-bancaire>.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

l'amélioration des performances. Il se manifeste par l'organisation, les méthodes et les procédures de chacune des activités de l'entreprise, pour maintenir la pérennité de celle-ci.»⁵¹

La définition de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes est très proche de celle de l'Ordre des Experts Comptables Français. Pour cette dernière : « *Le contrôle interne comprend l'ensemble des mesures de contrôle, comptable ou autre, que la Direction définit, applique et surveille, sous sa responsabilité, afin d'assurer la protection du patrimoine de l'entreprise et la fiabilité des enregistrements comptables annuels qui en découlent* »⁵².

Quant à l'Institut Français de l'Audit et du Contrôle Interne

« Le contrôle interne est un dispositif de société, définit et mis en œuvre sous sa responsabilité. Il comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de chaque société qui

- *Contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources,*
- *Doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité ».*⁵³

Selon Committee Of Sponsoring Organization of the treadway commission le référentielle COSO, est référentielle le plus adopté par les entreprises à travers le monde il définit le contrôle interne comme : « *un processus mis en œuvre par la Direction Générale, la hiérarchie et le personnel de l'organisation. Il est destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des trois catégories d'objectifs suivants :*

- *La réalisation et l'optimisation des opérations,*
- *La fiabilité des informations financières,*
- *La conformité aux lois et aux réglementations en vigueur ».*

Selon l' Office of the Interintendent of Financial Institutions Canada

«Le contrôle interne est la fonction mise en place par le conseil d'administration, la direction et le reste du personnel d'une société dans le but de donner une assurance raisonnable que celle-ci atteigne ses objectifs en ce qui a trait à l'efficacité et l'efficience de son exploitation, à la fiabilité de son information financière, ainsi qu'au respect de ses propres

⁵¹ Christian Jimenez et Patrick Merlier (2004) ; Prévention et Gestion des risques opérationnels ; Revue Banque Edition ; Paris ; page 26 et 27.

⁵² Aksouh Hani et Mehenni Ismail, L'appréciation du contrôle interne selon le référentiel COSO,ESC Alger, 2008

⁵³ Securities and Exchange Commission, l'autorité de réglementation des activités boursières aux États-Unis (le « gendarme » de la bourse de New York)

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

*politiques internes et des lois et des règlements qui la régissent*⁵⁴. Les contrôles internes sont les politiques et mécanismes expressément instaurés et mis en œuvre seuls ou de concert avec d'autres, pour permettre à la société de gérer et de contrôler une activité commerciale particulière qu'elle exerce ou un risque qu'elle court, ou une combinaison d'activités ou de risques».

Selon Comité De Réglementation Bancaire

« Les établissements de crédits et les maisons de titres doivent se doter d'un système de contrôle interne dans les conditions prévues par le présent règlement. Le système de contrôle interne a notamment pour objet :

- *vérifier que les opérations réalisées par l'établissement ainsi que l'organisation et les procédures internes sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux normes et usage professionnels et déontologique et aux orientations de l'organe exécutif.*
- *vérifier que les limites fixées en nature de risque, notamment de contrepartie, de change, de taux d'intérêt ainsi que d'autres risques de marche, sont strictement respectées.*
- *vielle à la qualité de l'information comptable et financière, en particulier aux conditions d'enregistrement, de conservation et de disponibilité de cette information »*⁵⁵.

A la fin, on peut définir le contrôle interne en tant que processus mis en œuvre par la direction d'une entreprise pour lui permettre de maîtriser les opérations à risques que doit effectuer l'entreprise. Grâce à une meilleure maîtrise de ses processus et ainsi atteindre les objectifs que le management s'est fixé. Pour cela ses ressources sont mesurées, dirigées et supervisées de manière à permettre à l'entreprise de réaliser ses objectifs. C'est une notion principale du management des entreprises qui va amener dans les années à venir leur restructuration en profondeur.

Ces définitions appliquées à la banque concernant un périmètre très vaste. En plus de l'optimisation de la gestion interne elles visent les différents risques liés à l'activité bancaire. A cet effet le comité de réglementation bancaire donne la définition suivante de contrôle interne ou sien des établissements de crédit.

⁵⁴ Op, cit, p148.

⁵⁵ Lionel Collins, Gérard Valin, **audit et contrôle interne**, p36.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

2. Les Caractéristiques du contrôle interne

Le contrôle interne s'identifie à travers cinq caractéristiques⁵⁶ :

2.1. C'est un moyen

C'est un outil permettant d'éviter les systèmes qui freinent l'évolution de l'organisation et qui entravent son efficacité.

2.2. C'est un état et non une fonction

C'est un état d'esprit, une culture qui doit régner au sein de l'entité afin de relier l'ensemble du personnel vers des objectifs communs.

2.3. C'est un processus qui confère une assurance raisonnable et non totale de la maîtrise des opérations

« Le contrôle interne a pour but de réduire au minimum les probabilité de fraudes, de détournements, d'erreurs, plus généralement les risques auxquels sont confrontées les organisations de par le comportement, volontaire ou involontaire, de leur personnel »⁵⁷.

2.4. Il doit être adapté à la nature des activités

Les dispositifs de contrôle interne deviennent de plus en plus sophistiqués à mesure que les activités se complexifient. En d'autres termes, plus une entité a une taille importante, plus les dispositifs de contrôle interne, au sein de celle-ci, sont importants.

2.5. C'est l'affaire de tous

Le contrôle interne n'est ni la propriété des auditeurs ni celle des commissaires aux comptes, il concerne tout le personnel de l'entité.

2. Les objectifs du contrôle interne

Le principal objectif de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne dans n'importe quelle organisation est d'assurer sa pérennité à travers la réalisation de ses buts poursuivis. De cet objectif général découlent les objectifs permanents du contrôle interne à savoir :

- la protection du patrimoine ;
- la fiabilité et l'intégrité des informations financières et opérationnelles ;
- le respect des lois, règlements et contrat ;
- l'efficacité et l'efficience des opérations.

⁵⁶ AMALOU M, « Le contrôle interne dans le cadre de l'évaluation et de l'amélioration de l'activité bancaire », mémoire de master, université Bejaia, 2019, P23.

⁵⁷ Patrick Gibert, « Réflexions sur l'utilisation du contrôle interne à des fins de contrôle externe », vol. 20, n° 3, 2002, p4.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

3.1. La protection du patrimoine

Cet objectif était connu sous l'appellation : « sécurité des actifs », au premier lancement de la règle. En effet, il englobe toutes les dispositions prises pour préserver les actifs de l'organisation, le mot « actif » doit être compris ici dans son acception la plus large, car il ne s'agit pas seulement des différents postes de bilan mais :

- du patrimoine et des opérations ;
- des valeurs et des biens ;
- des personnes.

Ainsi, le contrôle interne doit impérativement contribuer à la pérennité de l'entreprise en préservant son patrimoine et ses actifs c'est-à-dire les actifs immobilisés, les stocks, les immobilisations incorporelles, l'image de l'entreprise, le personnel, la technologie, etc. Cependant, le patrimoine de l'entreprise peut être mis en péril par des événements tels que le vol, la fraude, les malversations...etc. Et le contrôle interne doit assurer une protection de l'entreprise en cas de survenance de ces événements.

3.2 La fiabilité et l'intégrité des informations financières et opérationnelles

Il s'agit de la cohérence des informations financières et de gestion, de leur exhaustivité, de leur pertinence, de leur disponibilité et de l'existence de pistes d'audit. La qualité de l'information est devenue un enjeu pour toutes les entreprises sérieuses et particulièrement pour les banques d'où la nécessité de disposer d'un système d'information de qualité. Les décisions de gestion (octroi de lignes de crédit à la clientèle) et les choix stratégiques d'une banque (politique de collecte des sources financières, implantation géographique du réseau d'exploitation .etc.) sont souvent fonction des informations. Celles-ci doivent être complètes, exactes et mises à jour.

3.3. Le respect des lois, règlements et contrats

Le dispositif de contrôle interne doit garantir l'application des décisions de la direction générale, et doit assurer également le respect des lois, des règlements et procédures.

Par ailleurs, « *les dispositifs de contrôle interne doivent éviter que les audits de conformité ne révèlent des failles ou des erreurs, ou des insuffisances dues à l'absence de respect des instructions.*

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

Les causes premières de ce phénomène peuvent être diverses : mauvaise communication, défaut de supervision, confusion des tâches, etc. Dans tous les cas la qualité du contrôle interne est en cause »⁵⁸.

3.4. L'efficacité et l'efficience des opérations

L'utilisation efficace et efficient des ressources (humaines, technique, financières et autres) allouées à chaque activité est l'une des objectifs primordiaux du système de contrôle interne, dans la prise en compte est appréciée dans les audits d'efficacité. Qu'entendons-nous par ces deux termes :

3.4.1. L'efficacité

Se rapporte à la réalisation des objectifs ou à la mesure dans laquelle les résultats d'une activité correspondant à son objectif ou aux effets escomptés de cette activité.

3.4.2. L'efficience

Se rapporte à la capacité à obtenir un résultat donné à moindre coût. En l'occurrence les responsables doivent comparer les coûts relatifs des contrôles avant de les mettre en place. Par exemple, il ne faut ramener une compétence pour un travail qui ne le nécessite pas.

Il s'agit d'apprécier l'utilisation économique et efficace des ressources allouées à chaque activité (humaines, techniques, matérielles, financières et autres) afin de permettre à l'entreprise de prospérer.

Le contrôle interne permet d'assurer une meilleure efficience des moyens mis en œuvre pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Néanmoins, les objectifs de contrôle interne peuvent être vus sous trois angles afin d'optimiser l'efficacité du système de contrôle interne⁵⁹: les objectifs opérationnel, les objectifs financiers, les objectifs de conformité.

3.5. Objectifs opérationnels

Soit la réalisation des objectifs stratégiques de l'entreprise, la maîtrise des risques, ainsi que l'optimisation de l'utilisation des ressources. Le qualificatif «opérationnel» n'est pas ici à opposer à la dimension «stratégique» mais renvoie aux objectifs métiers de l'entreprise. En outre, les objectifs opérationnels de contrôle interne concernent l'efficacité et l'efficience de l'entreprise dans l'utilisation de ses actifs et autres ressources ainsi que dans sa protection en cas de pertes

⁵⁸ Jacques Renard, Op, cit, p151

⁵⁹ ANGLANDE,P.B., JANICHON, F, « la pratique du contrôle interne », Edition d'Organisation, Paris, 2002, P27

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

3.6. Objectifs financiers

Soit la mise à disposition d'informations financières fiables et conformes aux normes comptables applicables, ainsi que des informations nécessaires à la bonne gestion de l'entreprise.

3.7. Objectifs de conformité

Les objectifs de conformité garantissent que toute l'activité de l'entreprise est conduite en conformité avec les lois ou réglementations et exigences prudentielles applicables ainsi qu'avec les politiques et procédures internes. Cet objectif permet de construire et conserver une image et une réputation de l'entreprise favorable auprès des parties prenantes.

On en déduit que le système de contrôle interne fournit un niveau d'assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs opérationnels, la fiabilité des informations financières et la conformité aux lois et règlements en vigueur. Ces objectifs sont distincts mais se chevauchent (un objectif pouvant rentrer dans plus d'une catégorie). A la lumière de ce qui précède, le contrôle interne ne peut pas fournir une garantie absolue à l'égard des trois catégories d'objectifs. Ce qui fait que le contrôle interne est limité par des facteurs.

3.8. L'intérêt de la mise en place d'un système de contrôle interne

Nous avons vu que le contrôle interne n'est ni isolé, ni indépendant, ni limité dans le temps, il s'imbrique dans le système décisionnel, opérationnel et de gestion. Il est permanent et présent à toutes les étapes. Il accompagne le processus de management dont il fait partie de manière inhérente. En outre, le système de contrôle interne est défini comme l'ensemble de moyens humains et techniques tels que l'organisation, les procédures, les systèmes, ayant pour objectifs de s'assurer⁶⁰ :

- de la sécurité des opérations, des biens et des personnes ;
- de l'efficacité et de la qualité des services ;
- du respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes et usages professionnels et déontologiques ;
- de promouvoir une culture forte de contrôle et d'éthique ;
- de la production et de la diffusion d'une information fiable, de qualité et rapidement disponible ;

⁶⁰ CHEKROUN Meriem, thèse de doctorat ,**Le rôle de l'audit interne dans le pilotage et la performance du système de contrôle interne**, université de Tlemcen, 2014, p128

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

- du respect des objectifs, des règles et des limites fixées par la direction générale. Et finalement acquérir l'assurance raisonnable que les risques majeurs sont maîtrisés.

Ces objectifs de contrôle interne peuvent être cernés en les cinq points qui suivent :

- permettre aux dirigeants de maîtriser leurs organisations ;
- assurer la sauvegarde des actifs ;
- assurer la qualité de l'information émise par l'entreprise ;
- assurer l'application des instructions de la direction ;
- favoriser l'amélioration des performances.

4. Les acteurs du contrôle interne

Le contrôle interne est l'affaire de tous, du plus haut niveau hiérarchique à l'ensemble des collaborateurs de la société, on y trouve⁶¹ :

4.1. Le conseil d'administration

Le niveau d'implication des conseils d'administration ou de surveillance en matière de contrôle interne varie d'une société à une autre.

Il appartient à la direction générale de rendre compte au conseil (à son comité d'Audit lorsqu'il existe) des caractéristiques essentielles du dispositif de contrôle interne.

En tant que besoin, le conseil peut faire usage de ses pouvoirs pour faire procéder par la suite aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns ou prendre toute autre initiative qu'il estimerait appropriée en la matière. Lorsqu'il existe, le comité d'audit devrait effectuer une surveillance attentive et régulière du dispositif de contrôle interne.

Pour exercer ses responsabilités en toute connaissance de cause, le comité d'audit peut entendre le responsable de l'audit interne, donner son avis sur l'organisation de son service et être informé de son travail.

Il doit être en conséquence le destinataire des rapports d'audit interne ou d'une synthèse périodique de ces rapports.

4.2. La direction générale

Elle est chargée de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif le mieux adapté à la situation et à l'activité de la société. Dans ce cadre, elle se tient régulièrement informée de ses dysfonctionnements, de ses insuffisances et de ses difficultés d'application, voire de ses excès, et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires⁶².

⁶¹ BOUHADIDA Mohamed, **audit interne**, p24

⁶²Sardi Antoine, **Audit et Contrôle interne bancaire**. Paris, Ed: AFGES, 2002, p 60

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

4.3. Les auditeurs internes

Qui sont chargés de l'examen et de l'évaluation du caractère suffisant et de l'efficacité du contrôle interne, de l'évaluation qualitative des performances. Ils doivent donner dans le cadre de leurs missions d'audit des recommandations d'amélioration. La condition d'indépendance par rapport aux activités auditées doit être obligatoirement remplie, c'est pour cela qu'il ne faut aucune implication de la part des auditeurs internes dans la mise en place ou le maintien du système de contrôle interne.

4.4. Le personnel de la société

Chaque collaborateur concerné devrait avoir la connaissance et l'information nécessaires pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui ont été assignés. C'est le cas des responsables opérationnels en prise directe avec le dispositif de contrôle interne mais aussi des contrôleurs internes et des cadres financiers qui doivent jouer un rôle de pilotage et de contrôle.

5. Les différents niveaux de contrôle interne

Antoine Sardi dit dans son ouvrage sur l'audit et le contrôle interne bancaires « *Le contrôle interne est l'affaire de tous. De nombreux acteurs et de nombreux dispositifs vont être impliqués dans le processus de contrôle interne. La cohérence et la mobilisation de cette organisation vers des objectifs communs sont nécessaires à l'efficacité du système* ». Selon l'auteur, le contrôle interne est scindé en 4 niveaux à savoir :

- l'autocontrôle ;
- le contrôle de premier niveau (permanent) ;
- le contrôle de second niveau (périodique) ;
- le contrôle de troisième niveau.

5.1. L'autocontrôle

Chaque employé est impliqué pleinement dans le processus opérationnel, en ayant toujours la responsabilité de vérifier toutes les opérations qu'il traite, de s'assurer de leur conformité aux lois et règles en vigueur.

L'existence des différents organes de contrôle ne peut le dispenser de cette tâche essentielle.

Les procédures doivent donc prévoir de manière claire dans le processus opérationnel les tâches de contrôle qu'il convient de réaliser, la manière de les réaliser et de les formaliser⁶³.

⁶³ Sardi Antoine, Op, cit, p64

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

5.2. Le contrôle de premier niveau

Ce contrôle est permanent, il assure un contrôle régulier avec un ensemble de moyens mis en œuvre en permanence au niveau des entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la validation des opérations réalisées et le respect des autres diligences liées à la surveillance des risques de toute nature, en fonction de l'organisation de chaque entité, ce contrôle peut être réalisé par différentes personnes : supérieur hiérarchique, personne qui centralise les opérations quotidiennes, les personnes qui valident les opérations, le contrôleur interne d'une agence ou d'un département.

5.3. Le contrôle de second niveau

C'est un contrôle périodique qu'il a pour objectif de vérifier, suivant une périodicité adaptée, la régularité et la conformité des opérations réalisées par une unité ou une entité, ou le suivi d'un type particulier de risques. Il est généralement sous l'autorité d'une direction générale ou fonctionnelle⁶⁴.

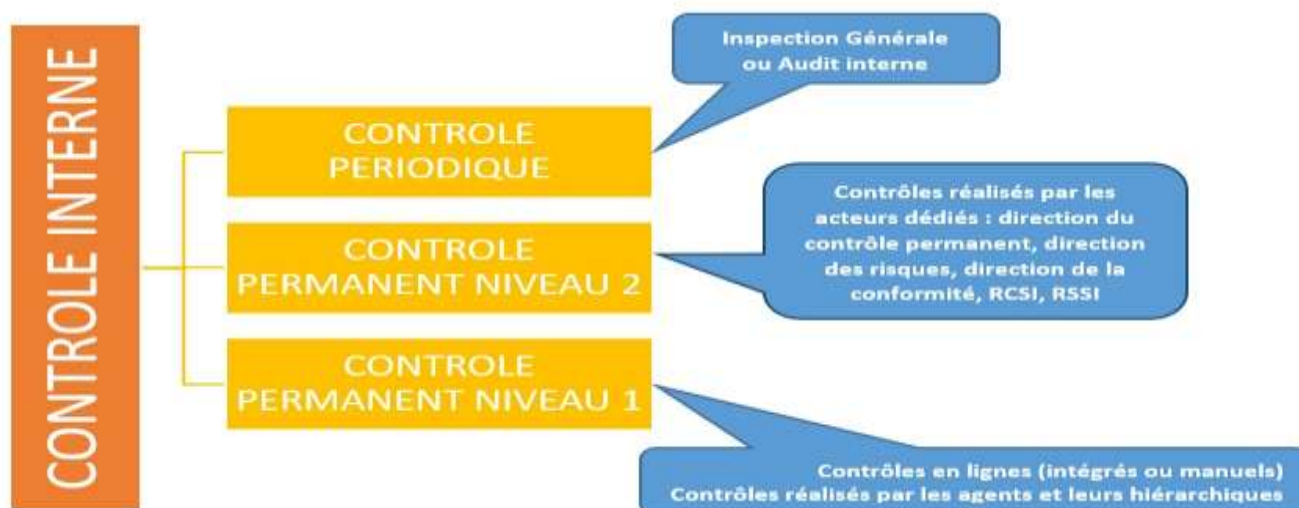
5.4. Le contrôle de troisième niveau

Ce dispositif vérifie, selon une périodicité adaptée, la régularité et la conformité des opérations, le respect des procédures et l'efficacité des dispositifs précédents, notamment leur adéquation à la nature de l'ensemble des risques associés aux opérations, C'est la fonction de l'audit interne.

⁶⁴Sardi Antoine, Op, cit, p68

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

Figure N° 05 Les différents niveaux de contrôle interne



Source : www.gereso.com

6..Les types du contrôle interne

Les types du contrôle interne⁶⁵ selon K H Spencer Pickett, les principaux contrôles revêtent quatre formes qui se représentent comme suit : directif, préventif, défectif, correctif.

6.1. Le contrôle directif

Type de contrôle permet de s'assurer que la gestion de l'entreprise est bonne et qu'elle va conduire à la réalisation des objectifs. Ce contrôle englobe des mécanismes positifs qui motivent et orientent le personnel de l'entreprise pour faire de bons progrès,

6.2. Le contrôle préventif

Le contrôle préventif est un contrôle préalable qui détecte les problèmes avant qu'ils surviennent tout en s'appuyant sur un environnement de contrôle favorable (un personnel compétent, la séparation des fonctions, des règles d'éthique,..).

6.3. Le contrôle défectif

Ce contrôle est conçu pour relever les erreurs qui n'ont pas été empêchées par le contrôle préventif via des mécanismes tels que :

⁶⁵ CHEKROUN Meriem, thèse de doctorat, Le rôle de l'audit interne dans le pilotage et la performance du système de contrôle interne, université de Tlemcen, 2014, p135

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

- le rapprochement bancaire ;
- l'examen des rapports de paie ;
- la comparaison des transactions sur les rapports aux documents source ;
- la surveillance des dépenses réelles par rapport au budget.

6.4. Le contrôle correctif

Cette catégorie de contrôle consiste à identifier des mesures de rectification pour faire face aux problèmes déjà identifiés. En d'autres termes, il s'agit de corriger les erreurs découvertes par les contrôles défectifs et de modifier le déroulement opérationnel afin de réduire le nombre d'occurrences futures d'un problème et l'impact de la menace, on cite à titre d'exemple le rapport d'audit inter exemple des formations de sensibilisation du personnel.

7. Les avantages et limites du contrôle interne

Les avantages et limites du contrôle interne comme suivant⁶⁶ :

7.1. Les avantages du contrôle interne

- une meilleure productivité
- une meilleure communication,
- une meilleure sécurité

7.1.1. Une meilleure productivité

Le contrôle interne contribue à l'amélioration de la productivité de la banque dans la mesure où il oblige la direction à définir un organigramme précis, mettre en place un plan de travail et définir les attributions de chaque domaine d'activité. Cela permet de détecter les faiblesses de l'organisation et de mettre en place les actions correctives et d'assurer une meilleure productivité.

7.1.2. Une meilleure communication

Le fait que les personnes chargées de l'organisation du contrôle interne soient proche et en contact avec les différents responsable de la banque permet de comprendre leur difficultés et les contraintes qu'ils rencontrent durant leur travail et de mettre en évidence les qualités des personnes pour pouvoir ainsi détecter les besoins de formation complémentaires.

7.1.3. Une meilleure sécurité

Pour plus de transparence des informations disponibles, de sécurité des opérations traitées et une meilleure maîtrise des risques, les dirigeants consacrent toute leur énergie dans la définition des objectifs et la mise en place de mesures suivantes :

⁶⁶ H.AMIAR, licence, **Audit bancaire**, Université de Tizi Ouzou, 2010, p104

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

- un système d'information plus fort
- la mise en place de procédures claires et précises
- une activité de surveillance plus intense

7.2 Les limite du contrôle interne

La dispositif de contrôle interne aussi bien conçu et aussi bien appliqué soit-il, ne peut fournir une garantie absolue quant à la réalisation des objectifs de la société. En effet, étant donné qu'il est essentiellement basé sur le facteur humain, tout dispositif de contrôle interne peut être affecté par une erreur de conception, de jugement ou d'interprétation. Ainsi, les factures suivantes peuvent avoir une influence négative sur l'efficacité du contrôle interne

Les limites du contrôle interne sont : l'erreur de jugement, les dysfonctionnements, le rapport coûts/bénéfices.

7.2.1. L'erreur de jugement

Le risque d'erreur humaine peut survenir par exemple lorsqu'un responsable est amené à prendre une décision dans un temps limité en se basent sur des informations disponibles mais incomplètes.

7.2.2. Les dysfonctionnements

Les dysfonctionnements qui peuvent entraver l'efficacité d'un système de contrôle interne se manifestent lorsque :

- les collaborateurs interprètent mal les instructions, cèdent à la routine et ne sont plus attentifs aux erreurs ;
- une personne remplit des fonctions en remplacement d'une autre (maladie, vacances) et ne s'acquitte pas convenablement de sa tâche ;
- des changements dans les systèmes sont introduits avant que le personnel n'ait reçu la formation nécessaire pour réagir correctement. Ce qui est fréquent dans nos banques algériennes.

7.2.3. Le rapport coûts/bénéfices

Les ressources étant toujours moindre et le coût du contrôle en est une limite naturelle. C'est pour cela que les banques doivent comparer les coûts et les avantages relatifs des contrôles avant les mettre en place. En effet, elles doivent éviter de mettre en place une procédure de contrôle interne si les dépenses induites sont excessives par rapport aux risques encourus. Cependant, il est nécessaire de tenir compte du rapport coût / bénéfice et d'accorder la priorité aux contrôles permettant de couvrir les risques les plus importants.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

Section 2 : Cadre de référence du contrôle interne

Face à la situation d'instabilité mondiale, les banques et établissements financiers algériens sont dans l'obligation d'assurer leur compétitivité et de répondre aux exigences de croissance et de rentabilité, tout en se conformant aux obligations réglementaires internationales (Accords de Bâle, le COSO), et national à savoir l'ordonnance n°03-11 du 26 Aout 2003 relative à la monnaie et au crédit modifiant et complétant la loi n°90-10 du 14 Avril 1990.

1. Le comité de Bâle de la supervision bancaire

Le Comité de Bâle ou Comité de Bâle sur le contrôle bancaire (Basel Committee on Banking Supervision, BCBS)⁶⁷ a été créé en 1974, par les gouverneurs des banques centrales du groupe des dix G10 (à l'époque), suite aux pertes considérables qu'ont connues plusieurs banques lors de la liquidation d'une banque allemande (Herstatt). Le comité se réunit généralement à la Banque des Règlements Internationaux BRI, à Bâle en Suisse. Actuellement, il est composé de hauts représentants des autorités de contrôle bancaire et des banques centrales de 27 pays. Historiquement, les travaux du Comité de Bâle ont abouti à la publication de trois grands accords : Bâle I en 1988, Bâle II en 2004 et Bâle III en 2011.

1.1. Accord de Bâle I

L'objectif principal du comité de Bâle est d'améliorer la stabilité du système financier international par l'introduction des exigences de fonds propre applicables à toutes les banques. Cet objectif s'est concrétisé par l'accord dit de Bâle I portant sur la dotation en fonds propres signé en 1988. En effet, une banque qui aura assez de fonds propres pourra faire face au paiement de ses créanciers même si plusieurs clients auxquels elle a accordé des emprunts font défaut de remboursement. Cet accord a donné naissance au ratio Cooke, imposant que le ratio des fonds propres réglementaires d'un établissement de crédit par rapport à l'ensemble des engagements de crédit pondérés de cet établissement ne puisse pas être inférieur à 8%.

Le ratio de Cooke se présente comme suit⁶⁸ :

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{Engagements de crédits pondérés}} \geq 8 \%$$

⁶⁷ Pierre Debly, « Réglementations bancaires et financières depuis la crise de 2008 », édition Maxima, Paris, 2019, p57

⁶⁸ Pierre Debly, op cit, p59

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

En 1996, l'accord de Bâle I a été amendé, en imposant la prise en compte de risque marché (risque de taux, risque de change, risque sur actions) dans le calcul de ratio Cooke.

Donc se ratio se calcul comme suit⁶⁹ :

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{Risque de crédit} + \text{Risque du marché}} \geq 8 \%$$

Cependant, l'échelle de pondération des engagements de crédit ne permettait plus une estimation efficace du niveau effectif du risque de crédit, ce qui constitue l'une des limites de ce ratio. Autres critiques furent formulées, où ce ratio ne tenait compte que du risque crédit et de risque de marché, d'autres types de risques sont négligés à savoir : le risque résultant de l'organisation interne d'une banque, du personnel, et causes externes à l'établissement. Ces facteurs sont connus par « le risque opérationnel ».

1.2. Accord de Bâle II

Le comité de Bâle a élaboré en 1998 un ensemble de principes permettant l'évaluation des systèmes de contrôle interne dans le but de les renforcer par des pratiques saines de gestion des risques. En effet, selon le comité de Bâle, ces principes doivent être mis en place afin de réduire ou d'éliminer les pertes occasionnées par l'inadéquation des systèmes de contrôle interne qui peut s'observer à travers :

- les défaillances dans la surveillance et l'exercice des responsabilités de la part de la direction et l'absence d'une forte culture de contrôle au sein de la banque ;
- reconnaissance et évaluation inadéquate du risque inhérent à certaines activités bancaires tant de bilan que de hors bilan ;
- absence ou déficience de structures et d'éléments clés du contrôle, tels que la séparation des tâches, l'approbation, la vérification, le contrôle par rapprochement et l'analyse des résultats d'exploitation ;
- mauvaise communication de l'information entre les niveaux de Direction, spécialement vers le haut pour signaler les problèmes ;
- programme d'audit et autres activités de surveillance inadéquates ou inefficaces⁷⁰.

⁶⁹ idem

⁷⁰ Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, « cadre pour les systèmes de contrôle dans les organisations bancaires », Bâle, septembre 1998, point 2, pages 6 et 7.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

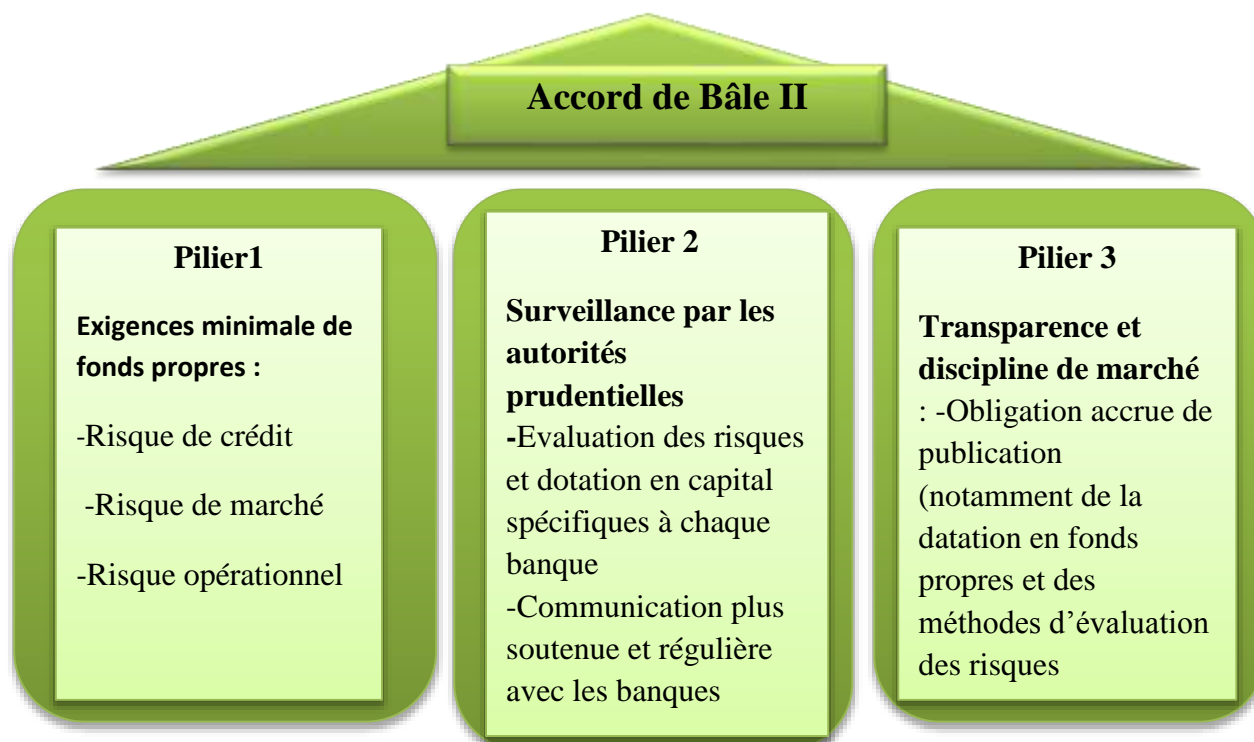
En outre, le Comité de Bâle précise que les autorités de contrôle doivent surveiller les banques dans le but de protéger le système financier. En effet, le Comité a élaboré vingt-neuf principes à considérer comme des normes minimales en matière de réglementation et de contrôle prudentiel des banques et des systèmes bancaires.

Ainsi, « Dans ses travaux sur la surveillance des risques opérationnels, le Comité a cherché à mieux connaître les tendances et pratiques actuelles du secteur bancaire pour la gestion de ce risque. Cela a nécessité de nombreuses réunions avec les associations professionnelles, des enquêtes sur les pratiques du secteur et l'analyse des résultats.

Le Comité estime qu'il a ainsi acquis une bonne compréhension de l'éventail des pratiques suivies et du travail mené par les établissements pour élaborer des méthodes de gestion du risque opérationnel».

Suite aux travaux effectués par le comité de Bâle pour faire face aux perturbations qu'a connu le système financier mondial, ce comité a publié un autre accord connu sous le nom de Bâle II, répondant mieux aux exigences du management des risques . Les recommandations de l'accord de Bâle II⁷¹ incitent les banques à respecter trois « piliers » de prudence :

Figure N° 06 Les piliers de Bâle II



Source : accord de Bâle

⁷¹ Ogien. Dov, « Comptabilité et audit bancaire », édition Dunod, Paris, 2016, p401.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

1.2.1. Le premier pilier : Exigence minimales en fonds propres

Au même titre que l'accord de Bâle I, ce pilier détermine une exigence minimale en fonds propres que chaque banque doit respecter, et le réel changement concerne les méthodes utilisées pour mesurer le risque encouru par les banques. En effet, cet accord a mis en place le ratio « Mc Donough » en 2004, introduisant le risque opérationnel dans la formule de calcul du ratio Cooke :

$$\text{Ratio Mc Donough} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{Risque de crédit} + \text{risque de marche} + \text{risque opérationnel}} \geq 8 \%$$

1.2.2. Le second pilier : Le processus de surveillance prudentielle

Le comité considère la surveillance prudentielle comme un complément essentiel des exigences de fonds propres et de la discipline de marché. L'objectif de ce deuxième pilier est de s'assurer que les banques appliquent des procédures internes saines pour déterminer l'adéquation de leurs fonds propres, sur la base d'une évaluation approfondie et efficace des risques encourus non traités dans le premier pilier. Les autorités devront juger de la qualité de ces procédures. Donc, le Comité cherche à favoriser un dialogue plus actif entre banques et autorités de contrôle, de façon que, lorsqu'une défaillance est constatée, des mesures rapides et décisives soient prises pour atténuer le risque ou rétablir le niveau des fonds propres.

1.2.3. Troisième pilier : Transparence et discipline du marché

Afin de compléter les deux précédents piliers, le comité de Bâle à travers le troisième pilier à encourager les banques à communiquer l'information financière sans aucun vice au marché, notamment en matière de risque et de sa gestion. D'autant plus, que ce troisième pilier veille à ce que les pratiques soient transparentes et uniformisées sur l'ensemble du secteur.

1.3. Accord de Bâle III

L'accord de Bâle III⁷² est une réforme financière qui a pour but de renforcer la sécurité et la solidité du système bancaire, et ce, suite à la crise financière qu'a connue le système financier international en 2007, ayant d'identifié certaines carences qui caractérisent le système bancaire même après l'adoption du dispositif Bâle II. En effet, d'importants actifs à haut risque

⁷² Ogien, Dov, op cit, p424

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

étaient financés par très peu de fonds propres, en se justifiant par un effet de levier qui a donné une rentabilité dépassant parfois les 100%. De ce fait, le comité de Bâle prévoit notamment un renforcement du niveau et de la qualité des fonds propres bancaires par l'amélioration de leur qualité et en augmentant certains ratios (exemple : le ratio de solvabilité a été porté à 10,5 % contre 8 %) ainsi qu'une gestion plus stricte des risques de liquidité.

2. Le COSO

Au cours des années 1980, le sénateur américain Treadway a initié une importante recherche sur le sujet du contrôle interne, c'est ainsi que le COSO ou « Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission » a été créée. La réflexion initiée a évolué suivant plusieurs étapes : COSO I en 1992, COSO II en 2004, et récemment COSO III en 2013⁷³.

2.1. COSO I

Le comité a développé un référentiel méthodologique d'analyse du contrôle interne édité pour la première fois en France en 1992, sous le titre « La pratique du contrôle interne ». Le COSO définit le contrôle interne, décrit ses composantes et fournit des critères par lesquels les systèmes de contrôle peuvent être évalués. Le COSO I retient cinq éléments essentiels jugés nécessaires pour une bonne maîtrise des activités : ils réunissent donc les conditions indispensables pour un bon contrôle interne⁷⁴.

2.1.1. Les composantes de COSO

Le COSO classe en 5 composantes les dispositifs qu'un organisme doit définir et mettre en œuvre pour maîtriser au mieux ses activités. Ces 5 composantes sont déclinées à tous les niveaux de l'organisation : entité, directions, unités opérationnelles, opérateurs (entités contrôlées).

2.1.1.1. 1ère composante : un environnement interne favorable à la maîtrise des risques

Qui repose notamment sur⁷⁵ :

- une organisation appropriée (les différentes instances de gouvernance remplissent pleinement leur rôle) ;
- une implication des responsables en termes d'intégrité et d'éthique ;
- une définition claire des responsabilités et des pouvoirs ;

⁷³ Frédéric Bernard , Nicola Doufour , « Piloter la gestion des risque et le contrôle interne »,édition Maxima ,Paris,2019, p155

⁷⁴ Elisabeth BERTIN, Op cit, p55

⁷⁵ https://www.performance-publique.budget.gouv.fr/performance-gestion-publiques/controle-interne/essentiel/s-informer/5-composantes-controle-interne#.XoGx_0BKjcc

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

- des procédures formalisées et diffusées ;
- la mobilisation des compétences.

2.1.1.2. 2ème composante : une évaluation des risques

Qui permet d'analyser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs. Donc, il faut prendre en compte les éventuelles évolutions dans l'environnement externe ou interne qui empêcheraient l'entité d'atteindre ses objectifs. Cela à travers⁷⁶ :

- la définition des objectifs clairs pour identifier et évaluer les risques susceptibles ;
- l'identification des risques qui pourraient affecter la réalisation des objectifs dans l'ensemble de son périmètre et déterminer leur gestion ;
- l'intégration du risque de fraude dans l'évaluation des risques.

2.1.1.3. 3ème composante : des activités de contrôle

Permettent de définir les règles et procédures que le management utilise pour maîtriser les risques éventuels. Cette composante est réalisée à tous les niveaux de l'entité et à plusieurs stades des processus métier. Trois principes sont associés à cette composante⁷⁷ :

- sélectionner et développer des activités de contrôle qui visent à maîtriser ;
- sélectionner et développer des contrôles informatiques facilitant la réalisation des objectifs ;
- mettre en œuvre des règles déployant des activités de contrôle.

2.1.1.4. 4ème composante : la maîtrise de l'information et de la communication

Recouvre :

La première condition à l'obtention d'une information susceptible d'être jugée fiable et pertinente est l'enregistrement rapide et le classement convenable des transactions et des événements. Il s'agit d'identifier l'information pertinente, de la recueillir et de la communiquer sous une forme et dans un délai qui permettent au personnel de procéder aux activités de contrôle interne dont il a la charge et d'assumer ses autres responsabilités (transmettre la bonne information au bon moment et aux bonnes personnes).

Le management doit transmettre un message clair à l'ensemble du personnel sur l'importance des responsabilités en matière de contrôle interne⁷⁸.

⁷⁶https://fr.wikiversity.org/wiki/Contr%C3%B4le_interne/Les_composantes_du_Contr%C3%B4le_Interne#Les_composantes_du_contr%C3%B4le_interne

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ Nicolas Berland, Yves De Rongé, « Contrôle de gestion, Perspectives stratégiques et managériales », édition Pearson, France, 2016, p20.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

2.1.1.5. 5ème composante : le pilotage du contrôle interne

Repose sur :

Le pilotage ou le suivi permanent du contrôle interne s'inscrit dans le cadre des activités d'exploitation courantes et récurrentes d'une organisation. Il comprend des contrôles réguliers effectués par la direction et le personnel d'encadrement, ainsi que d'autres actions effectuées par le personnel dans le cadre même des tâches qu'il a à accomplir. Les activités de pilotage permanent portent sur chacune des composantes du contrôle interne et tendent à empêcher que les systèmes de contrôle interne fonctionnent de manière contraire aux règles, à l'éthique.

Les évaluations ponctuelles, elles varient en étendue et en fréquence essentiellement en fonction de l'évaluation des risques et de l'efficacité des procédures de pilotage permanent. Les évaluations ponctuelles spécifiques portent sur l'efficacité du système de contrôle interne et garantissent que ce dernier atteint les résultats attendus sur la base de méthodes et de procédures prédéfinies. Ces évaluations ponctuelles sont souvent effectuées par un département d'audit interne⁷⁹.

Le COSO a donné naissance à un Cube « **figure 07** », qui illustre le lien existant entre les objectifs du contrôle interne et ses différentes composantes.

Figure N° 07 Le cube COSO



Source : www.gbo.mes.mu.tn.com

⁷⁹ Ibid, p21.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

2.2. Le COSO II

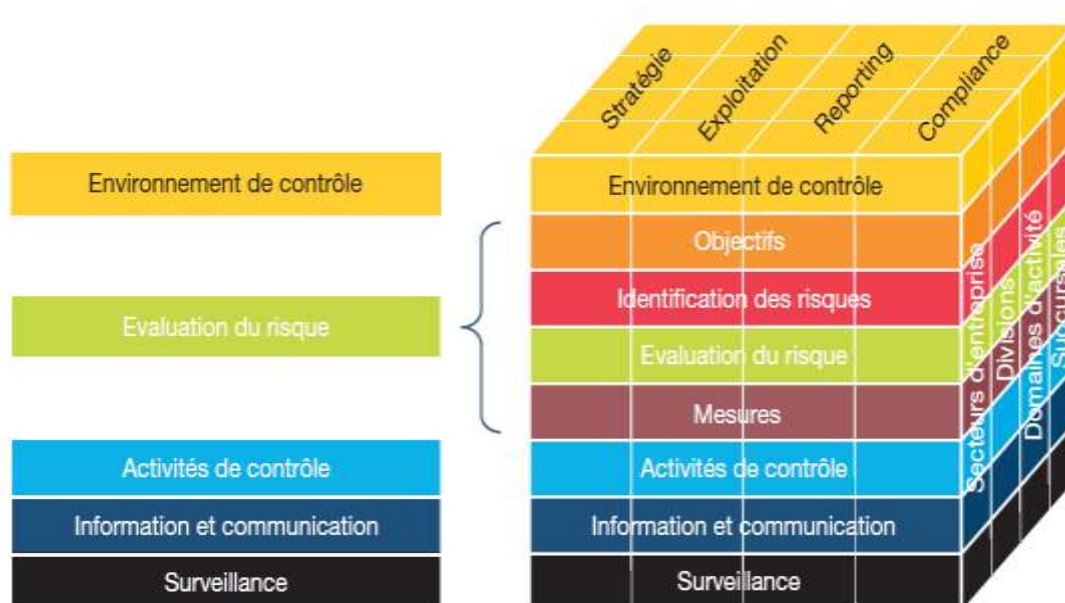
Le COSO II il a repris la même définition, les mêmes objectifs et les mêmes composantes de contrôle interne définies dans le référentiel COSO I (le passage du COSO I au COSO II est illustré selon le schéma en infra)⁸⁰. Les principales composantes du contrôle interne selon COSO II⁸¹ sont :

- la détermination des objectifs ;
- l'identification des événements ;
- et le traitement des risques.

Le « Risk Appetite » est nouvelle notion dans le COSO II. C'est le niveau de prise de risque accepté par l'organisation dans le but d'accroître sa valeur. Différentes stratégie exposeront l'organisation à différents risques. En conséquence, le « Risk Appetite » doit être pris en compte dans la définition de la stratégie de l'organisation afin de s'assurer que les résultats de cette stratégie sont cohérents avec le « Risk Appetite » défini pour l'organisation.

Figure N° 08 Le passage du COSO I au COSO II

COSO – Concept-cadre d'un SCI



Source : <https://www.Contrôle-interne-et-contrôle-de-gestion-cadre-théorique>.

⁸⁰ Ce cube est appelé « le cube de COSO II ».

⁸¹ Frédéric Bernard , Nicola Doufour , op.cit p15

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

2.3. Le COSO III

Le référentiel de 2013 reprend la définition, les composantes et les critères d'évaluation explicités dans celui de 1992.

Au-delà de la formalisation des attentes en matière de contrôle interne, le COSO 2013⁸² a vocation à :

- renforcer les contrôles et gagner en confiance sur les opérations ;
- le reporting et les objectifs de conformité ;
- identifier les risques nouveaux et définir des dispositifs de maîtrise appropriés ;
- analyser comment les ressources, la technologie et les processus peuvent potentiellement causer des défaillances de contrôle et comment les éviter ;
- cibler les contrôles pour mieux répondre aux évolutions de l'environnement.
- l'exigence de l'adaptation et l'adéquation du dispositif par rapport à l'évolution de l'organisation, liée par exemple à la mise en place de nouveaux processus, rôles, structures, systèmes d'information, centres de services partagés, périmètre d'activité,...etc ;
- les risques nouveaux qui émergent et qui sont autant de nouveaux enjeux de contrôle interne (la cybercriminalité, etc.) ;
- le rôle toujours plus important de la technologie (performance, sécurité, continuité, etc.) ;
- la responsabilisation du personnel à tous les niveaux de la hiérarchie et dans toutes les entités de l'organisation et le lien entre les objectifs, les risques encourus et l'évaluation de la performance) ;
- la nécessité de s'adapter en permanence à un environnement interne et externe en mutation ;
- l'efficacité et l'efficience du dispositif de contrôle interne (l'articulation entre les opérationnels, les fonctions support, et l'audit interne).

3. Le cadre réglementaire algérien

Ce cadre est défini par le règlement Banque d'Algérie N° 11/08 du 28 novembre 2011, modifiant et abrogeant le règlement Banque d'Algérie N° 02/03 du 28 octobre 2002, relatif au contrôle interne des banques et établissements financiers. Des ajustements, des actualisations ainsi que de nouvelles notions, en matière de contrôle interne des banques et des établissements

⁸² Jean-Pierre HOTTIN, Françoise BERGE, Catherine JOURDAN, Alix GUILLON, Senior Manager, MOCQUARD, « Une opportunité pour optimiser votre contrôle interne dans un environnement en mutation », 2013.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

financiers, ont été apportés dans ce nouveau règlement. Les principales nouveautés concernent l'intégration de trois nouveaux risques à savoir : le risque de concentration, le risque de liquidité, le risque de non-conformité.

3.1. Le contrôle permanent et le contrôle périodique

- mise en œuvre d'un dispositif de contrôle permanent indépendant des unités opérationnelles ;
- mise en œuvre d'un dispositif de contrôle périodique rattaché au plus haut niveau hiérarchique ;
- désignation d'un responsable chargé du contrôle permanent ;
- désignation d'un responsable chargé de veiller à la cohérence et à l'efficacité du contrôle périodique.

3.2. Le contrôle de la conformité

- mise en place d'un dispositif de contrôle du risque de non-conformité ;
- désignation d'un responsable chargé de veiller à la cohérence et à l'efficacité du contrôle du risque de non-conformité.

3.3. Le dispositif de prévention et de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

- se doter d'une organisation, de procédures et de moyens permettant de respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à la prévention et à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- disposer d'un système d'alerte permettant de déceler les opérations et activités suspectes.

3.4. L'organisation comptable et le traitement de l'information et l'archivage

Disposer d'une cartographie des risques permettant d'identifier et évaluer l'ensemble des risques encourus en raison de facteurs tant internes qu'externes.

Ainsi que de manuels de procédures décrivant les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, ainsi que les schémas comptables et les procédures d'enregistrement des opérations⁸³. Enfin, tout le personnel doit comprendre son rôle dans le dispositif de contrôle interne et s'y impliquer activement.

⁸³ Article 74 du règlement 11/08, op cité.

Chapitre II : approche théoriques et historique de contrôle interne

Conclusion

Les recherches effectuées à travers ce chapitre nous ont permis de conclure qu'un système de contrôle interne efficace est une composante essentielle de la gestion d'un établissement et constitue le fondement d'un fonctionnement sûr et prudent d'une organisation bancaire.

Pour ce faire, il doit être conçu de façon à faire face aux mutations de l'environnement bancaire.

En outre, un tel système ne prend pas en considération uniquement les objectifs de l'organisation mais il agit également dans le respect des lois et réglementations ainsi que de ses politiques, règles, procédures internes et le pilotage exercé par la direction générale. Et pour assurer son efficacité le contrôle interne doit faire l'objet d'une évaluation périodique.



**CHAPITRE III : LE
CONTROLE INTERNE
DES OPERATIONS DE
CREDIT IMMOBILIER**

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Introduction

La CNEP/Banque évolue actuellement dans un environnement caractérisé par une vive concurrence, une conjoncture économique nationale en changements continuels. Afin de faire face à telles contraintes, la CNEP/BANQUE s'est dotée d'une structure de contrôle de gestion que nous allons présenter par la suite après avoir donné un bref aperçu historique de cette banque.

Section 1 : Présentation de la CNEP /Banque

Acronyme de caisse nationale d'épargne et de prévoyance banque
une banque algérienne, spécialisée dans la collecte de l'épargne des ménages, le financement de l'habitat à travers ses crédits immobiliers aux particuliers et aux promoteurs privés et publics, et aussi le financement des entreprises intervenant en amont du secteur du bâtiment

1. Historique

La CNEP/Banque crée le **10/08/1964** sous l'égide de la loi N° **64- 227** en substitution à la caisse de la solidarité de départements et communes d'Algérie n'a été opérationnelle qu'à partir de 1966 et depuis trois grandes missions lui sont accordé à savoir :

- la collecte de l'épargne ;
- le financement du logement ;
- la promotion immobilière.

La CNEP a connu diverse changements tant sur le plan statutaire que sur le plan de ses activités.

Premier période (1964- 1974) durant cette période la CNEP s'est assignée comme mission :

- la collecte de l'épargne sur livret pour les ménages (taux d'intérêt de 2.8% jusqu'à 1970)
- l'octroi de crédits pour achat de logement (prêts sociaux) le réseau de collecte de l'épargne était constitué de deux agences (Alger, Tizi ousou) qui furent ouvertes au public 1967. La collecte était surtout assurée par le réseau des PTT (575 points de collecte).

Deuxième période (1971- 1979) durant cette la CNEP s'est consacrée à l'encouragement du financement d'habitat, activités principale durant cette période se résument comme suit :

- mise en place du système d'épargne logement (arrêté ministériel du 19/02/1971) ;
- Le financement de l'habitat (instruction CNEP du 08/04/1971) ;
- mise en œuvre d'un nouveau produit d'épargne qui est le compte d'épargne devise (instruction CNEP N° 08 du moins de mai 1971).

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Ces activités ont données un essor considérable en matière d'épargne, le développement de la CNEP par l'amélioration de son réseau qui a joué un rôle important essor en 1979 le nombre d'agences et bureaux de collecte est passé à 46 .

L'avant dernier période (1980-1996) la CNEP s'est assigné de nouvelles activités qui concernent :

- le suivi des crédits construction octroyés aux particuliers
- le financement de l'habitat promotionnel « décret N°80-123 » du 13 /09/1980 sur fonds d'épargne avec vente aux engagement seulement.
- Le financement des secteurs hors habitat (profession libérales transports, coopérative etc).Ceci a énormément encouragé grâce à la diversification du produit offert à la clientèle.

La CNEP a également des produits bancaire durant cette période, augmentée le nombre d'agence (120 agence 1988 et 172 en 1996.

Suit à la promulgation de la loi 90-10 avril 1990 sur la monnaie et le crédit de nombreux bouleversement ont marqué le système bancaire Algérien qui est désormais livré la concurrence et donc à la diversification de ses produits.

Ainsi la CNEP a connu depuis 1997 une modification des statuts qui a marqué son passage d'une caisse chargée de la collecte à une banque exerçant l'ensemble des activités qui lui sont accordée et présente actuellement le statut juridique de société par action au capitale de 14000000 DA divisé en 14000 action entièrement libérés par l'unique actionnaire qui est trésor public .

Enfin 4^{ème} période (1997 à nos jours) l'assemble générale ordinaire de la 17/07/2008 relative au repositionnement stratégique de la banque décide que son activité autorise au titre crédits aux particuliers :

- les crédits hypothécaires prévus par les textes particuliers en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat locaux, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à l'usage commercial ou professionnel.

Il y a aussi le financement de la promotion immobilière, sont autorisés à savoir :

- le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris au intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel.
- le financement de l'acquisition ou l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de logements.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Financement des entreprises les segments qui sont autorisés :

- le financement des opérations d'acquisitions, d'extension et ou de renforcement des moyens de réalisation (équipements) construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur de bâtiment ;
- Le financement de projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

2. Les structures de la CNEP-Banque

D'une manière générale, toutes les interactions sont organisées, en dépit de leur apparence.

2.1 Les structures au niveau central

La CNEP/Banque est dirigée par un Président Directeur Général, assisté de six Directeurs Généraux Adjoints (DGA) :

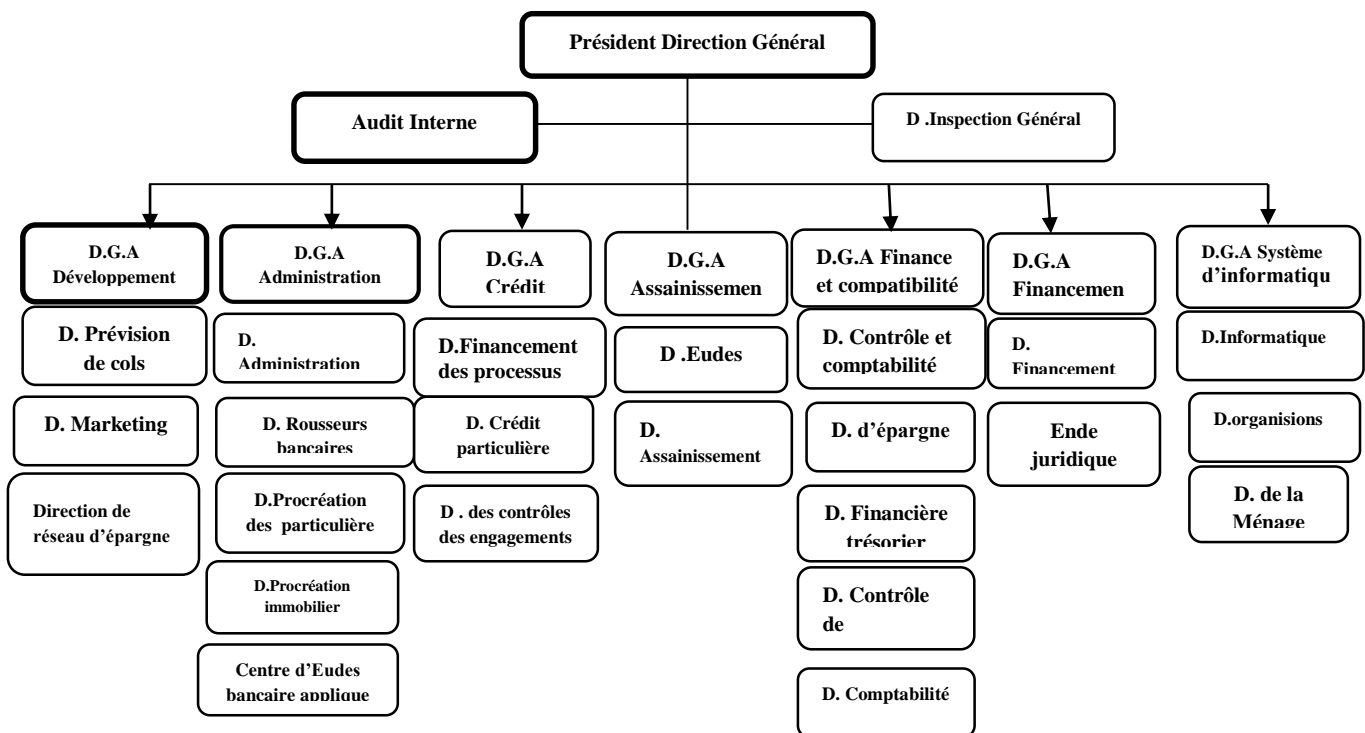
- Le DGA chargé du développement ;
- Le DGA chargé de l'administration ;
- Le DGA chargé du crédit ;
- Le DGA chargé de l'assainissement ;
- Le DGA chargé de l'épargne et des réseaux d'exploitation ;
- Le DGA chargé du recouvrement.

Ces DGA sont sous l'autorité directe du PDG. Ils ont pour missions d'assurer l'animation, la coordination, l'assistance et le suivi des activités des vingt agences et une Directions centrales placées sous leurs autorités. En sus de ces directions générales adjointes, la direction de l'inspection générale et une cellule chargée de l'audit interne.

Aussi l'organigramme général de la CNEP -Banque se présent comme suit.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Figure N° 09 l'organigramme général de la CNEP –Banque



Source <https://www. Organigramme du siège central CNEP-Banque>

2.2. Les directions régionales

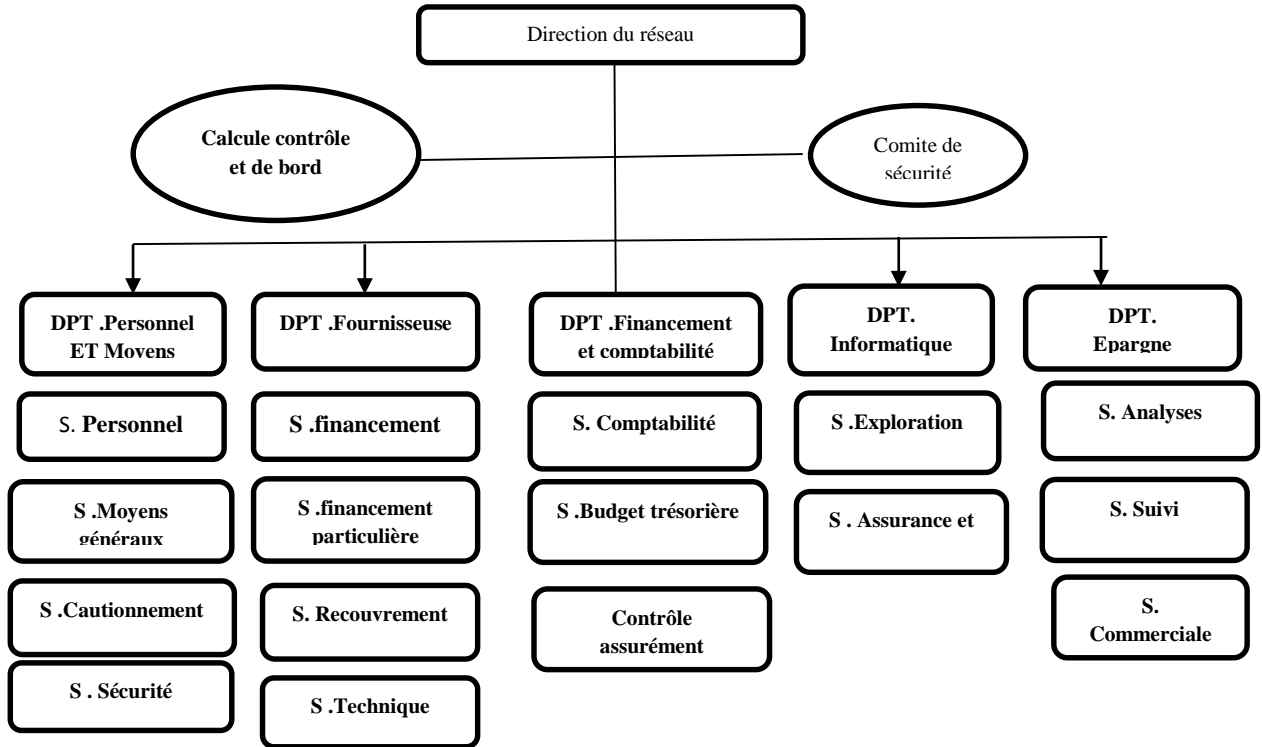
La décision réglementaire 74-95 du 21 novembre 1995 fixe les dispositions d'organisation des directions régionales. L'article premier de cette décision définit la direction générale comme « structure hiérarchique de soutien des agences implantées dans sa circonscription territoriale définie par voie réglementaire ». Les missions dévolues à la direction régionale sont prises en charge par un Directeur de réseau, assisté de cinq chefs de départements, à savoir :

- Le département du personnel et des moyens ;
- Le département du financement ;
- Le département des finances et de la comptabilité ;
- Le département de l'informatique ;
- Le département de l'épargne.

La CNEP/Banque compte, actuellement, quinze(15) réseaux d'exploitation .nous avons repris par un organigramme l'ensemble d'exploitation de la CNEP/Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Figure N° 10 Organigramme de la Direction Régionale



Source <https://www. Organigramme du central CNEP-Banque>

2.2.1. Les agence

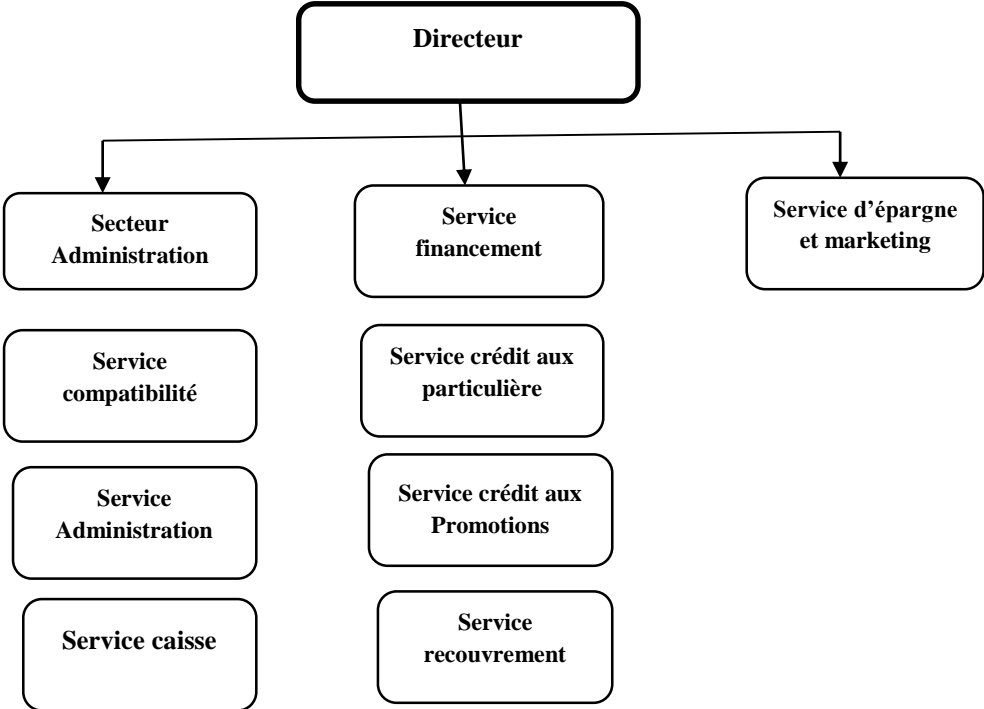
L'organisation des agences de la CNEP/Banque est définie par la décision réglementaire 75-95 du 21 novembre 1995.

Au sens de cette décision, les agences sont des structures centralisées, hiérarchiquement rattachées aux directions régionales. Chaque réseau compte trois catégories d'agences.

- Les agences A : Elles ont pour missions la collecte de l'épargne et l'octroi des crédits y compris le financement de l'accession à la propriété.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

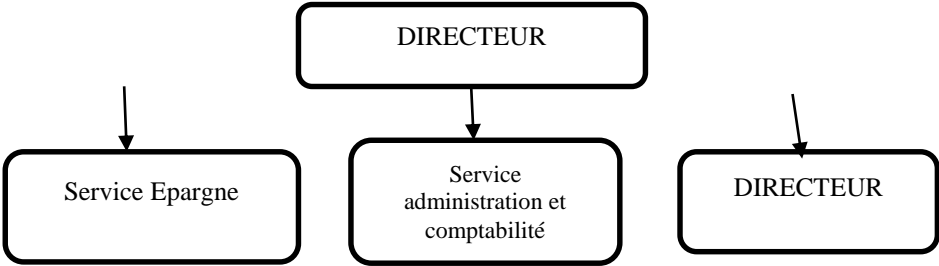
Figure N0 11 Organigramme agence principale et agence A



Source <https://www. Organigramme agence principale CNEP+BANQUE>

- Les agences B : dont la mission se résume dans la collecte de l'épargne et la distribution, uniquement, des crédits aux particuliers ;

- Organigramme agence B

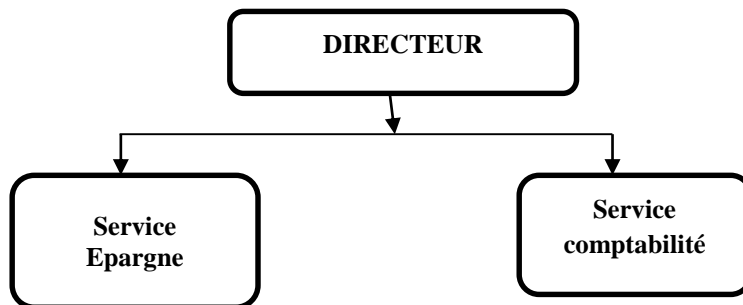


Source <https://www. Organigramme agence CNEP-Banque>

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Les agences C : qui n'assurent que la collecte de l'épargne.

Organigramme agence C



Source <https://www. Organigramme agence CNEP-Banque>

3. Les produits de la CNEP-Banque

La CNEP-Banque offre à ses clients deux sortes de produits qui sont entre autre : les produits d'activité bancaire et les produits d'épargne et de placement⁸⁴.

3.1. Les produits d'activités bancaires

Collecte de dépôts, distribution de crédit et gestion de moyens de paiement sont les principales activités de la banque de détail .des services et produits d'une nature (assurance, téléphonie, services à la personne, immobilier...) sont de plus en plus souvent proposés.

3.1.1. La carte interbancaire

La carte CIB est délivrée aux personnes physiques titulaires d'un compte de chèque justifiant d'un revenu mensuel régulier. Les clients dont le salaire ne peut être domicilié à la CNEP-Banque titulaire d'un compte épargne peuvent bénéficier d'une carte CIB sous réserve de la signature, par leurs soins, d'une autorisation de prélèvement sur leur compte épargne. La carte interbancaire et le code confidentiel sont remis par le chargé des opérations CIB à son titulaire après vérification de son identité, de son revenu et la signature du contrat porteur ⁸⁵. Remarque Aucune carte ne doit être adressée au client par voie postale, ni être retirée par procuration.

- la carte interbancaire permet d'effectuer des retraits d'espèces, à concurrence d'un seuil autorisé, 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 au niveau de tous les distributeurs de billets du réseau monétique interbancaire (RIM).

- elle permet également à son titulaire de régler ses achats chez le commerçant disposant d'un TPE (terminal de paiement électronique).

⁸⁴ Revu CNEP-Banque, « Le système de paiement de masse à la CNEP-Banque » édition spéciale n°12 février 2008, P 13

⁸⁵ Revu CNEP-Banque, idem, P14.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- elle se révélera très utile dans les moments d'urgence ou lors de la fermeture des banques.
- on trouve deux catégories de cartes interbancaires :
 - ✓ la carte interbancaire « classique » (couleur bleue) ;
 - ✓ la carte interbancaire « gold » (couleur jaune or).

Le plafond mensuel autorisé sur carte interbancaire est déterminé pour chaque client en fonction de son revenu, il ne peut excéder 80 % du revenu mensuel.

- les cartes CIB doivent être conservées dans des conditions de sécurité garantissant leur protection contre toute manipulation non autorisée. Il est donc indiqué qu'elles soient conservées dans des coffres forts sous la responsabilité du directeur d'agence. Au bout de deux mois de conservation, si le porteur ne se présente pas à l'agence pour prendre sa carte, celle-ci doit être oblitérée ;
- la durée de validité de la carte CIB est de deux ans ;
- le contrat porteur de la carte CIB peut être résilié à l'initiative du client ou de l'agence.

3.1.2 .Le virement

Le virement est un ordre donné par le client d'une banque pour prélever une somme déterminée de son compte pour qu'elle soit transférée électroniquement et portée au crédit du compte du bénéficiaire géré par une autre banque. C'est un moyen de paiement utilisé pour des paiements périodiques ou non et des montants fixes ou variables. L'exécution du virement est une opération irréversible. Le virement peut être utilisé dans les cas suivants :

- pour les transferts d'argent d'une banque à une autre (réseau interbancaire) ;
- pour le versement des salaires ;
- pour le règlement de factures entre entreprise et commerçant.

3.2. Les produits d'épargne et de placement

Les produits d'épargne bancaire permettent de constituer une épargne de court terme, ou de précaution, de moyen ou long terme pour les produits destinés à la préparation d'un achat immobilier. Il s'agit généralement de placements à court terme .ils sont réputé pour être sans risque car peu rémunérateurs.

3.2.1. Les dépôts à vue

Les dépôts à vue sont des dépôts dont le propriétaire peut disposer à tout moment de la somme correspondante. La restitution des fonds déposés à vue peut avoir lieu à tout moment sur une simple demande du déposant. Ces dépôts ne sont pas rémunérés par les banques⁸⁶. Et

⁸⁶ Benehalima. A, « Pratique des techniques bancaires », Ed DAHLEB, ALGER, 1997, p 39 .

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

la durée de placement ne doit pas dépassée une année. Sous cette rubrique figure les types de compte suivant. le compte cheque, le compte courant commerciaux, livret d'épargne populaire.

3.2.1.1. Le compte chèque

Le compte chèque est un compte de dépôt à vue non rémunéré destiné aux personnes physiques, morales et associations civiles. Le versement minimum à l'ouverture d'un compte chèque est de 1000 dinars, les versements ultérieurs sont illimités et l'alimentation du compte peut s'effectuer par un dépôt en espèces, par virement ou par dépôt de cheque (sous réserve d'encaissement).

Toutefois, l'ouverture du compte chèque est gratuite et peut se faire dans l'ensemble des agences de la CNEP-banque. Les fonds sont remboursables à vue à la convenance du client, en partie ou en totalité et le solde ne peut être réduit à 1000 dinars, auquel cas le compte chèque sera clôturé.

Cependant, à tout moment, le titulaire du livret peut donner une procuration sur son compte chèque à une ou plusieurs personnes et concernant la clôture du compte, elle peut intervenir sans préavis par son titulaire. Le compte chèque est commercialisé par la CNEP-Banque depuis janvier 2000. Ainsi il existe deux types : le compte chèque, le compte chèque personnel, le compte chèque particuliers.

Les comptes chèques personnels ont la particularité d'être exclusivement réserver aux personnels ont activité à la CNEP-Banque. Ils sont alimentés prioritairement de versements mensuels par la CNEP- Banque de salaire de titulaire et de tout d'autre remboursement opérer par la CNEP aux profits de l'employé.

Quant aux les comptes chèques particuliers sont aux personnes physiques ou morales, ces comptes sont ouverts à tout bénéficières de crédits quelque soit sa nature.

3.2.1.2 comptes courant commerciaux

Le compte courant commercial est un compte bancaire de dépôts à vue non rémunéré tenue en dinars par lequel transitent les règlements effectués par et en faveur du client dans le cadre de l'activité économique qu'il exerce. Il est destiné aux personnes physiques et morales ayant le statut de commerçant.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Les Caractéristiques du compte courant commercial Comme le compte chèque le compte courant commercial est commercialisé seulement au niveau du réseau de distribution de la banque, il est destiné aux personnes physiques ou morales justifiant d'une activité commerciale. Le versement minimum à l'ouverture est de 10 000 dinars, les versements ultérieurs sont illimités et l'alimentation du compte peut s'effectuer par dépôts en espèces, par virement ou par dépôt de chèque (sous réserve d'encaissement).

Concernant les retraits, les fonds sont remboursables à vue, à la convenance du titulaire, en partie ou en totalité.

Aussi, l'ouverture du compte commercial est gratuite et peut être faite dans l'ensemble des agences de la CNEP-Banque.

Clôture du compte courant c'est le compte courant commercial peut être clôturé suivant deux formules :

Clôture sans délai : dans le cas où toutes les formules de chèques ont été soit utilisées, soit restituées⁸⁷. Clôture avec délai : après 30 jours à compter de la date de formulation de la demande dans le cas où des formules de chèque ont été soit émises et non présentées en agence, soit perdues ou volées.

Pour financer les besoins de crédits des entreprises et particuliers, la CNEP Banque doit mobiliser une quantité d'épargne importante. Elle y parvient en recueillant des fonds du public. Ces dépôts s'effectuent à long terme.

3.2.1.3 le livret d'épargne logement

Le livret d'épargne logement est un compte d'épargne rémunéré, qu'une personne peut ouvrir dans une agence de la CNEP-banque ou dans un bureau de poste. Ce livret permet d'avoir une épargne à vue pour toute personne physique ou morale, mineure ou majeure. Le versement minimum à l'ouverture du compte est de 2% par un brut. Ce compte d'épargne à vue permet aux postulants :

- d'effectuer des opérations de retrait et de versement à tout moment.
- de bénéficier d'un taux d'intérêt bonifié pour les postulants aux crédits indivisibles.

Cependant, le livret d'épargne logement est remis gratuitement par l'agence où la demande a été déposée.

Les caractéristiques du livret d'épargne logement sont :

- souscripteur : tout particulier majeur ou mineur résidant ;
- nature de l'épargne : à vue ;

⁸⁷ Idem, information recueillie au sein de la CNEP-Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- support : livret magnétique « couleur verte » ;
- versement initial : est de 5000 dinars ;
- retraits : libre, sans rendre le solde inférieur à 1000 dinars (sinon le compte sera clôturé) ;
- délivrance : gratuite. Frais de gestion : 100 dinars et TVA 17 pourcent.
- la rémunération se fait selon les conditions de la banque et le paiement des intérêts est en chaque fin d'année et ils sont soumis à l'impôt(IRG), sans oublier que ses derniers sont calculés selon la règle de la quinzaine.
- domiciliation : réseau CNEP-Banque et réseau postal.
- avantages : retrait d'espèces auprès de toutes les agences, rémunération- taux avantageux prêt immobilier- cession des droits d'intérêts
- le transfert se fait à l'intérieur de la CNEP- Banque.

3.2.1.4 .Livret d'épargne populaire

Le compte d'épargne populaire est un compte qui est créé en 1992, en effet il permet l'accès à un prêt immobilier⁸⁸. Les caractéristiques du livret d'épargne populaire sont

- souscripteur : tout particulier majeur ou mineur.
- support : livret à piste magnétique « couleur rouge ».
- versement initial : 10 000 dinars.
- retraits : libre, sans toutefois rendre le solde inférieur à 1000 dinars (sinon le compte sera clôturé).
- délivrance : gratuite.
- frais de gestion : 100 dinars et TVA 17 %.
- la rémunération se fait selon les conditions de la banque, le paiement des intérêts est en chaque fin d'année, ils sont soumis à l'impôt(IRG), et c'est le même principe avec le compte L.E.L le calcul des intérêts se fait selon la règle de la quinzaine.
- domiciliation : réseau CNEP-banque et réseau postal.
- avantages : retraits d'espèces au niveau de toutes les agences, rémunération des dépôts, la possibilité de céder ses droits d'intérêt à un membre de la famille.
- le transfert se fait à l'intérieur du réseau de la CNEP.
- le taux d'intérêt est de 2.5% par un brut.

⁸⁸ Information recueillie au sein de la CNEP-Banque avec MOUDOUD Kahina, 29 aout 2015.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

3.2.1.5 Les livrets d'épargne Hadj et Omra

Ce sont des comptes d'épargne à vue non rémunérés, destinés aux personnes physiques, leur gestion est entièrement gratuite. Ils permettent à leur titulaire de constituer à travers un ou plusieurs versements successifs, en toute sécurité, une épargne destinée au règlement des frais d'accomplissements du pèlerinage aux lieux saints de l'islam⁸⁹.

3.2.2 Les dépôts à termes

Est une somme bloquée sur un compte bancaire, productive d'intérêts, régie par une lettre approuvée par le titulaire du compte. La rémunération des dépôts à terme est librement fixée entre la banque et son client dès lors que leur échéance effective est moins égale à un mois.

3.2.2.1 Le dépôt à terme logement

Le compte dépôt à terme logement est celui dont le titulaire s'engage à laisser à la disposition de la CNEP-Banque une certaine somme pendant un délai supérieur à 3 mois dans le but de l'acquisition d'un logement. Il s'agit d'un dépôt à terme rémunéré destiné aux personnes morales (entreprises, sociétés, associations, ...etc.) dont sa rémunération est variable et progressive. Le montant minimum exigé à l'ouverture du compte est de 500 000 dinars et le paiement des intérêts s'effectue à terme annuel échu. Remarque :

- toute souscription d'un compte de placement à terme est subordonnée à l'ouverture d'un compte chèque ou compte courant commercial au profit de souscripteur⁹⁰;
- le renouvellement des comptes de placement à terme se fait à la demande du souscripteur ;
- dans le cas où le souscripteur ne se manifeste pas au terme du placement des bons de caisse ou DAT banque, la souscription est renouvelée automatiquement, une seule fois pour une durée maximum de 3 mois ;
- le logement quant à lui ne peut être renouvelé qu'à la demande de souscripteur.
- le souscripteur du DAT logement désigne les personnes physiques au profit desquels vont être cédés les droits d'intérêts générés par le placement. Les personnes physiques bénéficiaires de la cession d'intérêt doivent détenir la qualité d'épargnants ;

Dépôt à terme ouvert à toute personne physique ou morale matérialisé par une convention de souscription.

⁸⁹ Revu CNEP-Banque, « Les nouveaux produits d'épargne », nouvelle édition n°5, 2005, P25.

⁹⁰ Information recueillie au sein de la CNEP-Banque, document compte de la clientèle, avec TAIR Hocine, 29 août 2015.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

3.2.2.2 Les bons de caisse

Les bons de caisse sont des dépôts à terme matérialisés par des titres négociables proposés par la CNEP-Banque à ses clients en vue de drainer des dépôts stables pour se mettre à l'abri du risque d'immobilisation. En contrepartie d'un dépôt effectué auprès de la CNEP-Banque, l'épargnant reçoit un bon ; sur ce document, la CNEP-Banque reconnaît sa dette et s'engage à la rembourser à une date donnée au déposant ou à tout bénéficiaire désigné par le souscripteur.

3.3. Les crédits à la clientèle

- Afin de financer ses clients, la CNEP-Banque a mis en place un certain nombre de produits à savoir: les entreprises ; les particuliers .

3.3.1 Les produits de l'habitat

la CNEP/Banque finance les programme de construction de logements réalisés par les promoteurs publics ou privés y compris des programmes de vente sur plan et des ensemble promotionnels immobiliers intégrés par acquisition de terrains et des études de réalisation.

Quant aux particuliers finance tous types d'habitat y compris : la construction de logements individuels ou coopératifs, l'achat auprès d'un promoteur public ou privé d'un logement neuf, l'achat auprès d'un particulier de logements neufs ou anciens, l'achat de terrain pour la construction et enfin, l'aménagement ou extension de logements.

3.3.2. Les crédits hors habitat

La banque accorde des crédits d'investissement et d'exploitation qui sont une nouvelle activité de la CNEP-Banque. Aussi que les crédits d'équipement domestique (crédit confort) aux particuliers

4. Les principales formes du crédit immobilier accordé par la CNEP-Banque

Afin de réaliser les projets immobiliers, une série du produit a été mise en place par le CNEP -Banque. Ces produits peuvent être partagés en deux (02) catégories, à savoir⁹¹ : Les crédits à l'accession, les crédits à la réalisation.

Le premier type du crédit permet aux particuliers l'acquisition d'un bien meuble ou immeuble. Notamment, les logements, les terrains et les locaux commerciaux.

Quant au second type du crédit est consacré au financement de la réalisation des projets de construction, d'extension ou de surélévation.

⁹¹ Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

4.1. Le crédit jeune

La CNEP-Banque vient 02 avril 2015 de lancer le crédit immobilier jeune qui permet, d'obtenir un crédit pouvant aller jusqu' à 100% pour l'achat d'un logement ou la construction d'une habitation.

Les taux d'intérêt applicables au prêt jeune sont :

- de 5% pour épargnants ;
- de 6% pour les non épargnants.

Néanmoins, ces taux d'intérêts son révisables en fonction de l'évolution des conditions de banque.

- L'habitation à acquérir constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque du premier rang au profit de la CNEP-Banque.

Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes :

- Ce crédit destiné aux moins de 35 ans ;
- Ayant un revenu régulier ;
- permet de financer jusqu'à 100% du prix de cession du logement :
- achat d'un logement promotionnel ;
- achat d'un logement social participatif ;
- achat logement vente sur plan.
- la durée maximale du crédit est de 40 ans ;
- la limite d'âge est de 70 ;
- le postulant bénéficie d'un différé de remboursement :
- une année, en cas d'achat d'un logement neuf ou ancien ;
- de 42 mois, en cas de construction d'une habitation.

4.2. Le crédit immobilier à taux bonifié

Le crédit à taux bonifié appelé aussi taux privilégié est un crédit bancaire à des conditions avantageuses. C'est un taux inférieur à celui pratiqué, habituellement, pour un même type du crédit, les taux bonifiés sont rendus possibles grâce aux aides de l'Etat. En 2010, l'Etat a lancé le décret exécutif n° 10-87 relatif au crédit immobilier à taux bonifié de 1% ou de 3%. Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes : Tout citoyen bénéficiaire d'un Logement Sur Plans a le droit au crédit à intérêt bonifié entre 1% et 3%, à condition qu'il ne soit pas débiteur d'une quelconque institution financière en Algérie et que le prêt soit consacré à l'achat du LSP qui, d'un autre côté, l'empêche de bénéficier d'un logement rural. Les ménages dont le salaire

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

se situe entre 1 et 4 fois le Salaire Minimum Interprofessionnel de Garantie⁹², bénéficieront d'un crédit immobilier à taux bonifié, en plus d'une aide frontale du Trésor public. Les ménages dont leurs salaires allant de 4 à 6 fois SMIG, auront des crédits avec un taux d'intérêt bonifié différent, mais auront aussi droit à une aide frontale. Mais les salaires dépassant 6 fois le SMIG, auront d'autres taux bonifiés mais ne bénéficieront pas d'aide frontale.

4.3. Les crédits bonifiés l'épargnant

Au niveau de la CNEP-Banque les crédits immobiliers aux particuliers peuvent être accordés avec des taux d'intérêt préférentiel aux épargnants :

- Le taux d'intérêt ordinaire la CNEP-Banque accorde à ses clients non épargnants des crédits immobiliers avec un taux d'intérêt ordinaire qui est actuellement de 6.5% (6% pour jeune).
- Le taux d'intérêt préférentiel il est inférieur au taux ordinaire, il est destiné pour les personnes ayant la qualité d'épargnant, ce taux diffère selon le type de livret épargne :
 - ✓ Pour les épargnants détenteurs de livret logement vert, le taux est de 5.75% et 5% pour les jeunes (moins de 40 ans)
 - ✓ Pour les épargnants détenteurs de livret logement vert, le taux est de 6.25% et 6% pour les jeunes

Section 02 : Etude et contrôle d'un dossier de crédit immobilier vente sur plan

Afin de mettre en relief les techniques d'étude et d'analyse développées précédemment, une illustration par un cas pratique nous semble être le meilleur moyen.

Pour cette raison, nous avons sélectionné un dossier de crédit, déjà traité au niveau de l'agence CNEP-Banque de Tizi-Ouzou et au niveau de réseau, sur lequel nous avons essayé de mener notre propre étude en appliquant, bien entendu, les méthodes développées précédemment.

Nous tenons à signaler que nous avons modifié le nom de demandeur de crédit afin de respecter la confidentialité professionnelle.

Mr Yonek Ali est un conducteur des d'engins à entreprise des travaux bâtiment, vient de solliciter un prêt immobilier auprès de la CNEP-Banque de Tizi-Ouzou, en prévoyant l'achat d'un logement en (VSP) promotionnel. Conditions d'éligibilités est éligible à un crédit CNEP toute conil remplit les conditions suivantes :

- avoir la nationalité algérienne ;
- avoir la capacité juridique de contracter un prêt, être majeur ou émancipé

⁹² Le SMIG a été fixé par les pouvoirs publics à dix-huit mille dinars (18.000,00DA) et ce à compter de janvier 2012

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- avoir la solvabilité justificative d'une capacité de remboursement suffisante ;
- justifier d'un revenu stable ;
- être âgé de 70 ans au maximum ;
- le bien à financer est situé, en Algérie.

1. Les étapes du traitement d'un dossier du crédit

Le traitement du dossier s'étalera sur des principales étapes, à savoir⁹³ :

- prise du contact avec le client ;
- réception et vérification des pièces constitutives du dossier de demande crédit;
- étude du dossier ;
- établissement de la fiche technique de l'étude du dossier ;
- signature de contrat du prêt ;
- mobilisation du crédit ;
- recueil de la garantie ;
- recouvrement.

1.1. Prise de contact avec le client

La prise de contact est une étape décisive dans le processus d'octroi du crédit. La priorité du banquier est avant tout de donner une bonne impression et d'essayer par tous les moyens possibles de satisfaire sa clientèle. Pour cela, il est indispensable que le banquier soit à l'écoute de sa clientèle afin de cerner les véritables besoins du client et être capable de proposer des solutions efficaces pour les combler. Lors de la présence du client Mr Yonek Ali au niveau du front office, le chargé du clientèle tente d'avoir les informations concernant le client et l'objet de financent.

En effet , pour identification du client le banquier droit recueillir son nom, prénom, date et lieu de naissance, situation familiale, adresse du domicile, profession, adresse de l'employeur, pièce d'identité, revenu,.... Notre client Mr Yonek Ali souhaite acheter un logement vente sur plans auprès d'un promoteur, le prix de cession fixé par les deux parties est de quatre million huit-cent quarante mille dinars algériens (5.167.250,00DA).quant par logement il est sais a l'adresse : projet 18 logements promotionnels collectifs, à Krim Belkacem, lotissement Bouzar, lot n° 134, Tizi-Ouzou. Promoteur Azlef. Etat des lieux et Appartement de type F3, sup 98,15 m2, Lot n° 12, au 1er étage.

⁹³ Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

1.2. Réception et vérification des pièces constitutives du dossier (le contrôle de premier niveau)

Après identification du client Mr Yonek Ali qui répond aux conditions d'éligibilité, celui-ci est invité au niveau du front office afin de remettre un dossier constitué des pièces.

Communes et des pièces particulières les premiers sont les suivantes :

- Formulaire de demande de crédit, fourni par la banque, rempli par Mr Yonek Ali tableau ci-dessous .

Tableau n° 01 : les informations relatives au demandeur du crédit.

Identification du demandeur
Informations personnelles
Nom et prénom : Mr Yonek Ali Date de naissance : 04/11/1980 Adresse actuelle : Azazga, Tizi-Ouzou
Situation professionnelle
Emploi actuel : conducteur des d'engins à entreprise des travaux bâtiment. Expérience professionnelle : 10 ans Revenu net mensuel 89.263,24 DA
Engagements financiers
Néant
Demande de crédit
Objet de crédit : Achat d'un logement en VSP auprès d'un promoteur
Situation du bien à financer
Adresse : projet 18 logements promotionnels collectifs, sis à Krim Belkacem, lotissement Bouzar, lot n° 134, Tizi-Ouzou. Promoteur Azlef. Etat des lieux: Appartement de type F3, sup 98,15 m2, Lot n° 12, au 1er étage. Promesse de vente: Le vendeur valorise son appartement à 5.167.250,00DA DA.
Apport personnel : 5.167.250,00DA DA Assurance : CARDIF. Nature de la garantie : Hypothèque, de 1er rang sur le logement objet du prêt.

Source : Etablit par nous même

- photocopie de la pièce d'identité légalisée ;
- fiche familiale récente ;
- extrait de naissance ;
- certificat de résidence (moins de trois mois) ;

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- relevé des émoluments et attestation de travail suivant modèle CNEP-banque datant d'où moins de trois mois

- copie de la carte de sécurité sociale ;

- autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP- Banque, Formulaire CNEP-Banque

Les pièces particulières sont les suivantes :

- Acte de vente sur plan notarié, publié et enregistré au niveau de la conservation foncière.

- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du Fond de Garantie et de Caution Mutuelle des Promoteurs Immobiliers (FGCMPI).

Après avoir déposé le dossier par le client et s'assurer que le dossier contient tous les documents essentiels et contrôler la vraisemblance des documents fournis pour éviter tout risque de fausse déclaration pouvant induire l'agence en erreur, le client recevra un récépissé du dépôt du dossier du prêt, puis il aura un compte chèque auprès de cette agence.

1.3. Etude du dossier

Après vérification de la conformité et l'authenticité des pièces et documents fournis par Mr Yonek Ali et classement des pièces par nature du dossier au niveau du back office par le chargé du crédit. Ce dernier procédera à l'enregistrement chronologique du dossier sur un registre ouvert, à cet effet.

1.3.1. Contrôle du fichier clientèle

Le contrôle du fichier « clientèle crédit » reste obligatoire avant notification au client et formalisation du dossier. Il vise à vérifier si :

- le postulant a déjà bénéficié d'un prêt auprès de la CNEP-Banque ou auprès d'une autre banque;

- le postulant n'est pas en situation d'impayé.

A cet effet, l'agence doit établir une demande de contrôle selon des risques et des impayés le modèle joint en annexe n°01 (fiche de suivi et du contrôle). Les résultats de la consultation sont numérotés et classés dans un classeur ouvert à cet effet.

1.3.2. Détermination du montant du crédit

Avant de déterminer le montant du crédit à accorder au client, la banque procède d'abord à la détermination : de sa capacité de remboursement , de la durée du crédit ,du taux d'intérêt , capacité de remboursement.

Selon le tableau de la « capacité de remboursement des postulants », le taux appliqué dans ce cas (revenu de Mr Yonek Ali est égal à 89.263,24 DA est donc supérieur à 4 fois et

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

inférieur à 8 fois (SMIG) est de 50 %. Le SMIG a été fixé par les pouvoirs publics à dix huit mille dinars et ce à compter de janvier 2012.

Tableau n°02 : Capacité de remboursement des postulants aux crédits immobiliers

Unité : %

Si le revenu mensuel net est	Professions	Salarie Commerçants, artisans, libérales
Inférieur ou égal à 2 fois le SMIG	30	40
Supérieur à 2 fois, et inférieur ou égal à 4 fois le SMIG	40	45
Supérieur à 4 fois, et inférieur ou égal à 8 fois le SMIG	50	55
Supérieur à 8 fois le SMIG	55	60

Source : Document interne de la CNEP-Banque.

La capacité de remboursement se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Capacité de Remboursement (CR)} = \text{Revenu Mensuel Net (RMN)} * 50\%$$

$$\text{CR} = \text{RMN} * 50\%$$

$$\text{CR} = 89263,24 * 50\% = 44\ 631,62 \text{ DA}$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 44\ 631,62 \text{ DA}$$

- La durée du crédit

Les crédits immobiliers peuvent avoir une durée qui s'étend jusqu'à 40 ans pour les Jeunes de moins de 35 ans, elle est calculée en fonction de l'âge.

$$\text{Durée du crédit} = \hat{\text{Age}} \text{ limité} - \hat{\text{Age}} \text{ du postulant}$$

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Puisque Mr Yonek Ali est né, en 1980, donc, en 2013, il a 33 ans.

La durée du crédit = 70 ans - 33 ans = 37 ans.

Le crédit sollicité donne lieu à 3 ans de différé. Pendant cette période, le client ne paie que les Intérêts intercalaires et donc la durée totale du crédit (durée de remboursement) est de 37 – 3 = 34 ans.

La durée du crédit = 34 ans

- Le taux d'intérêt

Le taux d'intérêt appliqué au crédit immobilier pour le client Mr Yonek Ali âgé de 33ans en vue d'acquisition d'un logement collectif vente sur plan auprès d'un promoteur avec un salaire qui se situe entre trois (3) et six (6) fois le SMIG est un taux bonifié à 1% au lieu de 6%.

Le taux appliqué = 1 %

- Détermination du montant du crédit

Le montant du crédit se calcule selon la formule suivante :

$$MC = \frac{\text{Capacité de Remboursement}}{\text{Valeur Tabulaire (VT)}}$$

Pour le cas du crédit pour jeune (moins de 35 ans), la CNEP-Banque peut accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 100% du prix de cession du logement. La valeur tabulaire est un coefficient déterminé sur la base d'une formule mathématique qui se calcule comme suite:

$$\text{Valeur Tabulaire (VT)} = \frac{(taux/100)/12}{1 - [(1 + (taux/100 / 12)]^{-(Durée * 12)}}$$

On à :

Taux : 1%, durée du crédit : 37ans

Selon ces données, la valeur tabulaire sera de :

$$(\text{VT}) = \frac{(1/100)/12}{1 - [(1 + (1/100 / 12)]^{-(34 * 12)}}$$

$$\text{Valeur Tabulaire (VT)} = \frac{(1/100)/12}{1 - [(1 + (1/100 / 12)]^{-(34 * 12)}}$$

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

$$\text{Valeur Tabulaire (VT)} = \frac{0,000833333}{1 - (0,711871109)}$$

$$\text{VT} = 0,002892224$$

Dans ce cas, le montant du crédit sera :

$$\text{MC} = \frac{44.631,62}{0,002892224} = 15.431.506,38 \text{ DA.}$$

Crédit = 15.431.506, 38 DA

Donc, le montant 15.431.506,38 DA représente le prêt maximum que la CNEP banque peut accorder au client Mr Yonek Ali vue sa capacité de remboursement, le montant est donc considéré comme théorique. Ce client a demandé que 4 840 000 DA (le client peut supporter largement ce crédit demandé étant donné qu'il est inférieur au maximum déterminé).

A cet effet, la banque met en place au profit du client un prêt de 4.840.000 DA au taux de 1% l'an, sur une durée de 34 ans.

La capacité de remboursement correspond à la mensualité du prêt de 44.631,62 DA. Par contre, le crédit que la banque décidera d'accorder est de 4.840.000 DA. Afin de trouver la mensualité correspondante à 4.840.000 DA, nous reprenons le raisonnement suivant :

- Calcul de la mensualité

Mensualité = Échéance en capital et intérêt + Prime d'assurance décès.

Échéance en capital et intérêt = Crédit accordé * VT

Échéance en capital et intérêt = 4.840.000 * 0,002892224 = 13.997,54 DA. La banque prêteuse fait souscrire à l'emprunteur une assurance pour garantir le risque de décès, Invalidité Absolue et Définitive (IAD), ce produit est commercialisé par l'organisme d'assurance CARDIF EL DJAZAIR⁹⁴.

Le montant de l'assurance (prime) est déterminé selon la formule suivante :

Prime d'assurance = crédit accordé * coefficient d'assurance

⁹⁴ CARDIF EL DJAZAIR : Filiale de la Banque Nationale du Paris (BNP), Paribas assurance, agréée en Algérie, en 2006, elle est spécialisée dans l'assurance de personnes.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Prime d'assurance = 1.790,80 DA.

Mensualité = 13.997,59 + 1.790,80

Mensualité = 15.788,34 DA.

Tableau n° 03 : Les différents taux d'assurances Unité : %

Types du prêt	Couverture	Taux de la prime Emprunteur principal	Taux de la prime Co emprunteur ou caution plus de 35ans	Taux de la prime Co emprunteur Ou caution moins de 35 ans
Prêt bonifiés (1et 3)	Décès seul : 100 du CRD	0.037	0.037	0.029
Prêt location Vente (programme 65.000 logement)	Décès seul : 100 du CRD	0.037	0.037	0.037
Autre prêt immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100 du CRD	0.045	0.040	0.029
Offre Enrichie (au choix du client)				
Décès + IAD : 100 du CRD + 20 en cas de Décès / IAD accidentel		0,052	0.042	0.029

Source : Document interne de la CNEP-Banque.

- Calcul de l'échéance

L'échéance se calcule à partir de la mensualité sachant que la mensualité regroupe l'assurance et l'échéance.

$$\text{Mensualité (Mst)} = \text{Echéance} + \text{Assurance}$$

Donc

$$\text{Echéance} = \text{Mst} - \text{assurance}$$

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Le tarif de l'assurance est déterminé par la société d'assurance selon le montant du crédit accordé.

Echéance = 15.788,34 - 1790,80

Echéance = 13.997,54 DA

Le montant du prêt obtenu est de 4.480.000 DA, il est calculé sur la base de la mensualité.

Le montant est donc considéré comme étant théorique. Alors, on procède au calcul du crédit réellement accordé à la base de l'échéance.

On aura :

$$\text{Crédit Accordé (CA)} = \frac{\text{Echéance (E)}}{\text{La Valeur Tabulaire (VT)}}$$

$$\text{Crédit Accordé (CA)} = \frac{13.997,54}{0,002892224} = 4.840.000 \text{ DA}$$

1.4. Etablissement de la fiche technique

La fiche technique du dossier du crédit est établie après le calcul des différents montants par l'agence domiciliataire. La fiche technique est élaborée et signée par le préposé du crédit, elle est contrôlée et visée par le responsable du crédit chargé du contrôle du dossier. La fiche technique est soumise au comité du crédit pour :

- décision si, pouvoir agence et rédaction du procès-verbal de réunion du comité agence;
- avis si, pouvoir réseau ou direction centrale du crédit (siège), et rédaction du procès-verbal.

Le pouvoir de décision d'engagement du crédit immobilier est du ressort des comités du crédit. Le comité du crédit délibère et statue, dans les limites fixées, sur un ensemble de dossiers inscrits à son ordre du jour.

Tableau n°4 : Pouvoir d'engagement des comités du crédit Unité : DA

Les comités	Les comités Montant du crédit sollicité
Comité du Crédit de l'Agence (CCA)	Jusqu'à 3.000.000,00 quelque soit le type du crédit
Comité du Crédit Régional (réseau CCR)	Jusqu'à 8.000.000,00 quelque soit le type du crédit
Comité du Crédit Central (siège Alger)	Plus de 20.000.000,00.

Source : Document interne de la CNEP- Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- Etablissement de décision d'octroi et la lettre d'accord au client

Etablir ou recevoir la décision d'octroi soit par l'agence, le réseau ou par la direction centrale du crédit. Après cette décision l'agence remettre au client et recueillir son acceptation ou son refus.

1.5. Signature du contrat du prêt

Après la signature de la notification d'acceptation d'octroi du crédit remise par la CNEP Banque au client, le chargé de clientèle remet une convention du crédit qui contient les articles suivants : L'objet, le montant du crédit, le taux d'intérêt, durée du crédit, mobilisation du crédit, garantie, assurance décès, remboursement du crédit, remboursement par anticipation, pénalité de retard, clause pénale, force majeure, clause résolutoire, résiliations, règlement des litiges, droit et taxe, élection domicile, entrée en vigueur de la convention.

Les articles de la convention doivent être consultés attentivement par le client, avant la signature précédée de la mention « lu et approuvé ». Lors de cette phase, la banque procède au prélèvement des frais du dossier.

1.5.1. Les frais d'étude et de gestion

Les frais d'étude et de gestion du crédit sont payés en une seule tranche par prélèvement sur le premier déblocage du crédit octroyé.

- Les commissions

Les commissions à payer sont de : 15 000,00 DA .

En ajoutant :

- Plus la TVA qui est de 17%, donc $15\ 000 * 0,17 = 2\ 250$ DA

Tableau n° 05: Commissions en fonction du montant du crédit accordé Unité : DA

Crédit (DA)	Frais (HT) d'étude et de gestion
< 500.000,00	8.000 ,00
500.000,00 < crédit < 3.000.000,00	12.000,00
3 000 000,00 < crédit < 8.000.000,00	15.000,00
Plus 8.000.000	25.000,00

Source : Document interne de la CNEP- Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

1.5.2. L'assurance décès

L'assurance décès d'une année est de $1.790,80 * 12 = 21.489,60$ DA

1.5.3. L'assurance SGCI

Tous les crédits hypothécaires aux particuliers de la CNEP-Banque, sont soumis à la couverture Assurance de Garantie des Crédits immobiliers « SGCI » contre le risque d'insolvabilité. L'assurance SGCI couvre le risque d'incapacité définitive de l'assuré (l'emprunteur) de procéder un remboursement du crédit dû, essentiellement, aux motifs suivants : La perte d'emploi, la dégradation de la capacité de remboursement, la perte de la deuxième source de revenu et le surendettement⁹⁵.

Le montant de la prime d'assurance contre le risque d'insolvabilité est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction du Ratio : Prêt / Valeur à la garantie (RPV⁹⁶) du bien immobilier objet du crédit (Cf. Tableau n°6). L'emprunteur règle le montant de l'assurance en prime unique (FLAT) avant la mobilisation du crédit.

Cette prime est versée, intégralement, et en seule fois par l'agence CNEP-Banque au compte de la SGCI ouvert à cet effet. Son Mode de calcul et le suivant .

Montant de la prime = (Montant du crédit * Taux de la prime) + TVA

Valeur du bien = 5.167.250 ,00 DA

Montant du crédit = 4.840.000,00 DA

RPV = 80 % (60% < RPV < 95%)

Taux de la prime= 1,00%

TVA = 17%

- Montant de la prime FLAT à payer par l'emprunteur

Montant de la prime (Hors TVA) : $4.840.000,00 \text{ DA} * 1\% = 48.400 \text{ DA}$

Montant de la TVA : $4.840.000,00 * 17\% = 822.800,00 \text{ DA}$

Montant à payer : $48.400,00 \text{ DA} + 822.800,00 \text{ DA} = 871.200 \text{ DA}$

Le total des frais du dossier est de :

$17.250,00 + 21.489,60 + 871.200,00 = 909939,60 \text{ DA.}$

⁹⁵ Document interne de la CNEP-Banque.

⁹⁶ Le RPV est le rapport en (%) entre le montant du crédit et la valeur expertisée du bien immobilier.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Tableau n°06 : Le mode de calcul de la prime d'assurance Unité : %

Ratio : Prêt / Valeur (RPV)	Taux de la prime (Hors taxe)
$RPV \leq 40$	0,50
$40 < RPV \leq 60$	0,75
$60 < RPV \leq 95$	1,00

Source : document de la CNEP-Banque.

1.6. Constitution des garanties

Au niveau de la CNEP-Banque, tout crédit octroyé doit être assorti d'une garantie contre le risque de non remboursement de la créance qui peut survenir en cas d'impossibilité, d'incapacité ou de refus du débiteur de rembourser son prêt ou encore en cas du décès de ce dernier. Conformément à l'article six (06) de la convention, l'agence procède au recueil de la garantie d'hypothèque du premier rang sur le bien de financement qui est le logement, dans ce cas.

1.7. Mobilisation du crédit

Un ordre de mobilisation du crédit édité par le chargé du crédit, signé par le directeur d'agence et adressé au responsable du service crédit pour déblocage de la somme du prêt au profit du client Mr Yonek Ali qui a souscrit une assurance décès tel qu'il est stipulé à la convention pour le logement objet de financement. Le crédit sera mobilisé en plusieurs tranches selon le contrat (VSP) pour le compte du promoteur.

Dans ce cas, le montant sollicité est 4.840.000 ,00DA, donc le traitement du dossier se fait au niveau de l'agence, le délai de déblocage de crédit est de quinze (15) jours après la délivrance d'un reçu de réception du dossier du crédit, la date de déblocage de crédit est le 15/05/2013. La CNEP-Banque possède un système informatique qui englobe l'ensemble des étapes de mobilisation du crédit qui sont les suivantes :

- gestion du dossier du prêt ;
- acceptation du dossier ;
- entrée en portefeuille ;
- déblocage de fonds ;
- consolidation d'un prêt ;
- tableau d'amortissement.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

1.8. Le recouvrement

Le crédit de Mr Yonek Ali sera amortissable en 408 versements mensuels constants (le 15 de chaque mois) 15.788,34 DA de chacun, comprenant une part d'amortissement en principal ainsi que des intérêts et de la prime mensuelle du fonds de garantie.

Pendant la période du différé 3 ans, l'emprunteur paie uniquement les intérêts intercalaires sur le montant du crédit mobilisé. Le premier paiement des intérêts intervient 30 jours après la date de déblocage, soit un montant d'intérêt à verser mensuellement de :

$$\text{Intérêts intercalaires (mensuels)} = \frac{\text{Montant du crédit accordé} * \text{taux} * 30}{36\,000}$$

$$\text{Intérêts intercalaires} = \frac{4.840.000 * 1 * 30}{36\,000}$$

$$\text{Intérêts intercalaires} = 4.033,33 \text{ DA}$$

Donc, le montant d'intérêts à verser, mensuellement, par le client le client Mr Yonek est de 4.033, 33 DA, ce qu'il lui fera un montant annuel de : $4.033, 33 * 12 = 48.400 \text{ DA}$.

Une fois, la période de différé achevée, c'est-à-dire le 15/04/2016, le client Mr Yonek Ali procèdera au paiement des mensualités. Le paiement de la première est fixé à trente (30) jours après la période de différé, soit le 15/05/2016.

De ce fait, le client Mr Yonek Ali devra payer un montant de 15.788,34 DA (mensualité) et cela chaque mois pendant 34 ans, ce qu'il lui fera 408 mensualités à payer. La fonction de recouvrement des crédits intervient dès que la première échéance est impayée. L'agence doit alors suivre certaines étapes pour régler cette défaillance du client. Ces étapes sont les suivantes⁹⁷:

- Dans la première échéance qui suit l'incident, l'agence doit rappeler le client défaillant en l'invitant à régulariser sa situation par une « lettre de rappel »;
- Après 15 jours de l'envoi de la lettre de rappel, si le client ne se présente pas, l'agence lui envoie une mise en demeure, elle a pour effet de couper le délai de prescription (si, ce dernier n'est pas coupé par une mise en demeure pendant cinq (05) ans après la constatation de l'impayé, l'emprunteur devient propriétaire du bien) ;
- Deux semaines après l'envoi de la mise en demeure, si le client ne se manifeste pas, l'agence va envoyer au client une sommation de payer par la voie d'un huissier de justice.
- S'il trouve le client, il lui adresse un PV, attestant que l'impayé lui a été notifié. S'il ne le trouve pas, il va adresser un PV de créance ;

⁹⁷ Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- si le client se présente, le banquier entreprend avec lui un entretien pour analyser le problème et proposer des solutions, deux (02) peuvent se présenter :
- l'emprunteur peut régler l'intégralité des sommes dues : le banquier procède donc au calcul de ces sommes en intégrant les pénalités de retard et lui fait signer une lettre d'engagement ;
- l'emprunteur ne peut pas payer toutes les sommes dues : le banquier lui propose alors un remboursement partiel qui consiste en un paiement d'au moins de 50% du montant de l'impayé et de rééchelonner le reste sur une période d'un an maximum ;

Si le client ne se présente pas, le banquier va utiliser les recours légaux.

1.9. Deuxième niveau régional (Direction Régional d'exploitation)

L'exploitation des états des de reporting reçus de chaque agence permet de compléter les fiches d'action par⁹⁸ :

- Le contrôleur de la direction régional qui apprécier la contrôle ;
- Le Chef de département contrôle qui apprécier et commenter la contrôle ;
- Le directeur du réseau d'exploitation qui se prononce sur la qualité et la quantité des contrôle la pertinence des actions correctives engagées par le directeur d'agence et le respect des actions éventuellement imposées par la direction régional .

Une fois les fiches d'action complétées, elles sont transmises accompagnées des reporting de contrôle 1^{er} degré niveau agence au plus tard le dix de chaque mois (J+10) à la direction centrale, à l'inspection régional territorialement compétent.

1.10. Le contrôle de 3^{eme} Niveau

Les contrôles périodiques⁹⁹ sont assurés par l'Inspection Générale de la banque qui assume les missions de vérification de la régularité des opérations et, par la direction de l'audit interne, investie des missions d'audit d'efficacité des structures et des procédures.

A. L'Inspection Générale

L'organe de l'Inspection Générale et ses quatre démembrements (antennes régionales) s'assurent de :

- la régularité et de l'efficacité de la gestion de toutes les structures ;

⁹⁸ AIT AHMED ALI KATHIA, **AMZIANE SONIA**, analyse de la contribution du contrôle interne dans la maîtrise des risques bancaires, mémoire de master, P 86

⁹⁹ AIT AHMED ALI KATHIA, **AMZIANE SONIA**, analyse de la contribution du contrôle interne dans la maîtrise des risques bancaires, mémoire de master, P 92

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

- la bonne application des instructions et des procédures de la banque pour l'atteinte des objectifs arrêtés par la Direction Générale ;
- le suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne en usage à la banque (contrôles hiérarchique et fonctionnels.)

B. L'audit interne

L'organe d'audit interne a pour principales mission :

- l'identification des risques de l'activité ou de la structure auditée.
- l'évaluation de la qualité du système de contrôle interne et des processus de management des risques mis en œuvre ;

Le suivi de la prise en charge effective des recommandations émises.

Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier

Conclusion

Le risque est une partie intégrante de l'activité bancaire, sa maîtrise reste donc une préoccupation majeure pour le banquier qui doit chercher les meilleurs outils pour les maîtriser.

La CNEP-Banque, a mis en place toute une panoplie de prêt immobiliers adaptés aux différents besoins des emprunteurs, toutefois, chaque demande du crédit immobilier doit faire l'objet d'un traitement d'un dossier du crédit pour minimiser les risques que peut encourir la banque.

Les crédits immobiliers sont des crédits à hauts risques car, ils mobilisent d'importantes sommes à long terme. De ce fait, toute demande du crédit doit être bien étudiée et ce, à travers, les étapes suivantes :

- prise de connaissance du client ainsi que du projet à financer ;
- vérification des documents ;
- évaluation de la situation du demandeur du prêt (familiale, professionnelle et financière);
- recueil des garanties.

Le banquier doit alors bien se renseigner sur l'environnement du prêt et évaluer les capacités d'endettement et de remboursement du client.



CONCLUSION

GENERALE

Conclusion générale

Conclusion générale

La banque a un rôle important dans la croissance économique et cela vu son rôle qui consiste en l'octroi des crédits pour les agents économique, afin de réaliser leurs projets, les crédits sont parmi les principales emplois des banques et le moteur de la création monétaire. Il existe plusieurs variétés du crédit, on les classe généralement selon deux critères, la durée et l'objet.

Le risque du crédit pour la banque est un élément inséparable de l'activité du prêt dans sa mission d'intermédiaire financier. Ce risque peut aller du simple retard de remboursement à une perte totale de la créance et des intérêts. Pour une banque, le risque de contrepartie, c'est celui, de ne pas être remboursée du fait de l'insolvabilité de l'emprunteur à cause de la conjoncture opportuniste, donc de subir une perte en capital. Le risque de contrepartie présente un aspect externe découlant de l'insolvabilité de l'emprunteur et un aspect interne lié à la façon dont la banque organise la distribution du crédit qui doit être en cadrer par des procédures formalisées.

La maîtrise de ce risque suppose une double compétence. Une première en matière d'évaluation et de jugement qui permet à la banque de sélectionner ses contreparties. Ceci, se réalise par l'application des méthodes de mesures telle que l'analyse financière ou encore les nouvelles méthodes telle que la notation. La deuxième compétence concerne la gestion, qui est au cœur des préoccupations des dirigeants de la banque. Celle-ci, permet une surveillance attentive de ce risque. A ce sujet, plusieurs méthodes peuvent être utilisées à savoir la réglementation prudentielle des banques qui vise, également, à protéger les déposants comme elle permet d'éviter les risques découlant d'une mauvaise gestion et / ou d'engagements tors importants, la titrisation, les produits dérivés du crédit, la prise de garantie,....

Ainsi, la prévention du risque de contrepartie s'effectue de façon individualisée avec la prise de garanties, le partage du risque et les dérivés de crédits,... Quant à la prévention globale qui s'applique au portefeuille d'actif à risque de contrepartie, la banque utilise la titrisation. En effet, la gestion du risque est conditionnée par la connaissance des éléments qui peuvent renseigner le banquier sur les difficultés rencontrées par le client avant l'octroi de crédit, mais aussi du suivi tout au long de la relation de prêt une fois le crédit est accordé.

L'activité principale de la CNEP-Banque est le financement du secteur de l'habitat qui constitue un secteur stratégique et privilégié du développement économique et social du pays.

Le système de financement du crédit immobilier cherche à satisfaire tous les besoins de la clientèle, le rôle assigné aux banques est d'avoir une plus grande maîtrise et de mieux gérer

Conclusion générale

le crédit immobilier, et ainsi rendre le marché hypothécaire plus crédible. A cet effet, la création de la Société de Garantie de Crédit Immobilier (SGCI) et le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), a certes donné plus de sécurité aux banques en matière d'octroi du crédit immobilier, mais reste insuffisant en vue de promouvoir un vrai marché hypothécaire.

La CNEP Banque est dans le but d'assurer sa suprématie sur le secteur de logement a mis en place toute une panoplie de prêts immobiliers adaptés aux différents besoins des emprunteurs, toutefois, chaque demande de crédit immobilier doit faire l'objet d'une étude et d'un suivi du dossier pour minimiser les risques que peut encourir la banque, cette étude se fait selon plusieurs étapes, à savoir :

- Faire une analyse approfondie du dossier de l'emprunteur.
- Prendre des garanties réelles et personnelles contre tout événement imprévisible.
- Recourir aux produits offerts par les nouvelles institutions en matière de solvabilité des documents de crédit (assurance décès, SGCI, FGCMPI).
- Le suivi et le recouvrement du crédit.



Tableau de matière

Remerciements	
Dédicace	
Liste des abréviations	
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Sommaire	
Introduction générale.....	14
Chapitre I : La banque et le crédit immobilier.....	18
Introduction	18
Section 1 : le rôle de la banque dans l'économie	18
3. Définition de la banque.....	18
2 Les différents types de banques.....	19
2.1. Les banques de dépôt.....	19
2.1.1. La réception des dépôts	20
2.1.2. Accorder des crédits à leurs clients	20
2.1.3. L'offre de services.....	21
2.1.4. La gestion des liquidités.....	21
2.1.5. Les banques et les ménages.....	21
2.1.5.1 Les différents types des comptes	21
2.1.5.2. Le crédit à la consommation.....	21
2.1.5.3. Le crédit immobilier.....	21
2.1.6. Les banques et les entreprises.....	22
2.1.6.1 crédit d'exploitation.....	22
2.1.6.2. Financement de l'investissement	24
A. Les crédits classiques	24
A.1. Les crédits à moyen terme	24
A.1.1. Les crédits à moyen terme mobilisable.....	25
A.1.2. Les crédits à moyen terme non mobilisables.....	25
A.1.3. Les crédits à moyen terme réescomptable.....	25
B. Les crédits à long terme	25
C. Le crédit-bail	26
C.1. Le crédit-bail mobilier	26
C.2. Crédit-bail immobilier.....	26
2.1.6.3. Le financement du commerce extérieur.....	26

Tableau de matière

C. Financement des importations.....	26
A.1. Crédit documentaire.....	26
D. Le financement des exportations.....	27
B.1. Le crédit fournisseur.....	27
B.2. Le crédit acheteur	27
2.2. Une banque d'affaires.....	27
2.3. La banque de financement et d'investissement	28
2.4. Les banques universelles ou globales	28
2.4.1. La banque participe aux émissions de titres	28
2.4.2. La banque conseille ses clients.....	28
2.4.3. La banque spéculé sur les marchés financiers.....	29
3. Les banques et la création monétaire.....	30
Section 2 : le crédit immobilier et ces risques.....	31
1. Définition du crédit immobilier.....	32
2. Les caractéristiques des crédits immobiliers.....	32
3. Les différents crédits immobiliers.....	32
3.1. Le prêt amortissable	32
3.2. Le prêt In Fine	32
3.3. Le prêt relais.....	32
3.4. Le prêt modulable	33
3.5. Le prêt à taux fixe	33
3.6. Le prêt à taux révisable	33
4. Les risques liés aux crédits immobiliers et leurs garanties.....	33
4.1. Le risque de contrepartie.....	33
4.2. Le risque du marché.....	34
4.3. Le risque de liquidité.....	34
4.4. Le risque de taux d'intérêt.....	35
4.5. Le risque opérationnel.....	35
4.6. Le risque d'insolvabilité.....	36
5. La gestion des risques liés aux crédits immobiliers.....	36
5.1. L'évaluation du risque de crédit.....	36
5.1.1. L'analyse de l'emprunteur.....	36
5.1.2. Le choix des garanties du crédit	36

Tableau de matière

5.1.2.1. Les assurances	36
5.1.2.2. Les sûretés personnelles.....	37
5.1.2.3. Les sûretés réelles.....	37
Conclusion.....	39
Chapitre II : approche historique théorique de contrôle interne	40
Introduction	40
Section 1 : Généralités sur le control interne.....	40
1. Définitions du contrôle interne.....	40
2. Les Caractéristiques du contrôle interne	43
2.1. C'est un moyen	43
2.2. C'est un état et non une fonction.....	43
2.3. C'est un processus qui confère une assurance raisonnable et non totale de la maîtrise des opérations.....	43
2.4. Il doit être adapté à la nature des activités	43
2.5. C'est l'affaire de tous.....	43
3. Les objectifs du contrôle interne	43
3.1. La protection du patrimoine.....	44
3.2 La fiabilité et l'intégrité des informations financières et opérationnelles	44
3.3. Le respect des lois, règlements et contrats	44
3.4. L'efficacité et l'efficience des opérations	45
3.4.1. L'efficacité	45
3.4.2. L'efficience.....	45
3.5. Objectifs opérationnels.....	45
3.6. Objectifs financiers	46
3.7. Objectifs de conformité.....	46
3.8. L'intérêt de la mise en place d'un système de contrôle interne.....	46
4. Les acteurs du contrôle interne.....	47
4.1. Le conseil d'administration	47
4.2. La direction générale	47
4.3. Les auditeurs internes	47
4.4. Le personnel de la société.....	48
5. Les différents niveaux de contrôle interne	48
5.1. L'autocontrôle	48
5.2. Le contrôle de premier niveau	48

Tableau de matière

5.3. Le contrôle de second niveau	49
5.4. Le contrôle de troisième niveau.....	49
6. Les types du contrôle interne.....	50
6.1. Le contrôle directif	50
6.2. Le contrôle préventif.....	50
6.3. Le contrôle défectif	50
6.4. Le contrôle correctif	50
7. Les avantages et limites du contrôle interne	50
7.1. Les avantages du contrôle interne.....	50
7.1.1. Une meilleure productivité	51
7.1.2. Une meilleure communication	51
7.1.3. Une meilleure sécurité.....	51
7.2 Les limites du contrôle interne	51
7.2.1. L'erreur de jugement	51
7.2.2. Les dysfonctionnements	52
7.2.3. Le rapport coûts/bénéfices	52
Section 2 : Cadre de référence du contrôle interne.....	52
1. Le comité de Bâle de la supervision bancaire	52
1.1. Accord de Bâle I	53
1.2. Accord de Bâle II.....	54
1.2.1. Le premier pilier : Exigence minimales en fonds propres.....	55
1.2.2. Le second pilier : Le processus de surveillance prudentielle.....	56
1.2.3. Troisième pilier : Transparence et discipline du marché.....	56
1.3. Accord de Bâle III.....	56
2. Le COSO	56
2.1. COSO I.....	57
2.1.1. Les composantes de COSO.....	57
2.1.1.1. 1ère composante : un environnement interne favorable à la maîtrise des risques.....	57
2.1.1.2. 2ème composante : une évaluation des risques.....	57
2.1.1.3. 3ème composante : des activités de contrôle	58
2.1.1.4. 4ème composante : la maîtrise de l'information et de la communication.....	58
2.1.1.5. 5ème composante : le pilotage du contrôle interne.....	58
2.2. Le COSO II	59

Tableau de matière

2.3. Le COSO III.....	60
3. Le cadre réglementaire algérien	61
3.5.Le contrôle permanent et le contrôle périodique.....	61
3.6.Le contrôle de la conformité	61
3.7.Le dispositif de prévention et de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme	62
3.8.L'organisation comptable et le traitement de l'information et l'archange	62
Conclusion.....	63
Chapitre III : le contrôle interne des opérations de crédit immobilier	65
Introduction	65
Section 1 : Présentation de la CNEP /Banque.....	65
1. Historique.....	65
2. Les structures de la CNEP-Banque	67
2.1 Les structures au niveau central.....	67
2.2. Les directions régionales	68
2.2.1. Les agence.....	69
3. Les produits de la CNEP-Banque.....	70
3.1. Les produits d'activités bancaires.....	70
3.1.1. La carte interbancaire	70
3.1.2 .Le virement	72
3.2. Les produits d'épargne et de placement.....	72
3.2.1. Les dépôts à vue.....	72
3.2.1.1. Le compte chèque	73
3.2.1.2 comptes courant commerciaux	73
3.2.1.3 le livret d'épargne logement.....	74
3.2.1.4 .Livret d'épargne populaire	75
3.2 .1.5 Les livrets d'épargnes Hadj et Omra	76
3.2.2 Les dépôts à termes	76
3.2.2.1 Le dépôt à terme logement	76
3.2.2.2 Les bons de caisse.....	77
3.3.1 Les produits de l'habitat	77
3.3.2. Les crédits hors habitat.....	77
4. Les principales formes du crédit immobilier accordé par la CNEP-Banque.....	77
4.1. Le crédit jeune.....	78

Tableau de matière

4.2. Le crédit immobilier à taux bonifié.....	78
4.3. Les crédits bonifiés l'épargnant	79
Section 02 : Etude et contrôle d'un dossier de crédit immobilier vente sur plan.....	79
1. Les étapes du traitement d'un dossier du crédit.....	80
1.2. Réception et vérification des pièces constitutives du dossier	81
1.3. Etude du dossier.....	82
1.3.1. Contrôle du fichier clientèle.....	82
1.3.2. Détermination du montant du crédit.....	82
1.4. Etablissement de la fiche technique.....	87
1.5. Signature du contrat du prêt.....	88
1.5.1. Les frais d'étude et de gestion.....	88
1.5.2. L'assurance décès.....	89
1.5.3. L'assurance SGCI.....	89
1.6. Constitution des garanties.....	90
1.7. Mobilisation du crédit.....	90
1.8. Le recouvrement.....	91
1.9. Deuxième niveau régional (Direction Régional d'exploitation).....	92
1.10. Le contrôle de 3eme Niveau	92
A. L'Inspection Générale.....	92
B. L'audit interne	93
Conclusion.....	94
Tableau de matière	
Bibliographie	
Annexes	

Bibliographie

Bibliographie

Ouvrage

- Peyrard J et Peyrard M. (2001), dictionnaire de finance, Vuibert, 2^{ème} édition,
- K. SPINASSOU Economie bancaire Septembre 2019.
- Ibid, p.2.
- MOUSSAOUI, A. Op.Cit.P., 115.
- KADERI, M., KEBAILI, M. op.cit.,p86.
- KHAROUBI, Cécile., THOMAS, Philippe. Analyse de risque de crédit : banque marchés. RB édition .PARIS. Mai 2013.p.26.
- DESCOLOS, Denis. Analyse-crédit des PME. p. PARIS. Edition ECONOMICA. Janvier 1999.p. 84
- LUC, Bernet- rollande. Principes de techniques bancaires. 22eme Ed, Paris: Edition DUNOD, 2002.p.129.
- DESCOLOS, D. Op.cit. p.84.
- LUC, B. Op.cit.130, 131.
- Christian Jimenez et Patrick Merlier (2004) ; Prévention et Gestion des risques opérationnels ; Revue Banque Edition ; Paris ; page 26 et 27.
- Securities and Exchange Commission, l'autorité de réglementation des activités boursières aux États-Unis (le « gendarme » de la bourse de New York)
- Op, cit, p148.
- Lionel Collins, Gérard Valin, audit et contrôle interne, p36.
- Patrick Gibert, « Réflexions sur l'utilisation du contrôle interne à des fins de contrôle externe », vol. 20, n° 3, 2002, p4.
- ANGLANDE,P.B., JANICHON, F, « la pratique du contrôle interne », Edition d'Organisation, Paris, 2002, P27 .
- BOUHADIDA Mohamed, audit interne, p24
- Sardi Antoine, Audit et Contrôle interne bancaire. Paris, Ed: AFGES, 2002, p 60
- Sardi Antoine, Op, cit, p64
- Pierre Debly, « Réglementations bancaires et financières depuis la crise de 2008 », édition Maxima, Paris, 2019, p57 .
- Idem.
- Ogien. Dov,« Comptabilité et audit bancaire », édition Dunod, Paris, 2016, p401

Bibliographie

- Frédéric Bernard , Nicola Doufour , « Piloter la gestion des risque et le contrôle interne »,édition Maxima ,Paris,2019, p155.
- Elisabeth BERTIN, Op cit, p55.
- Nicolas Berland, Yves De Rongé, « Contrôle de gestion, Perspectives stratégiques et managériales », édition Pearson,France , 2016, p20.
- Frédéric Bernard , Nicola Doufour , op.cit p15.
- Jean-Pierre HOTTIN, Françoise BERGE, Catherine JOURDAN,Alix GUILLON, Senior Manager, MOCQUARD, « Une opportunité pour optimiser votre contrôle interne dans un environnement en mutation »,2013 .
- Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, « cadre pour les systèmes de contrôle dans les organisations bancaires », Bâle, septembre 1998, point2, pages 6 et 7.
- Revu CNEP-Banque, « Le système de paiement de masse à la CNEP-Banque » édition spéciale n°12 février 2008, P 13.
- Benehalima. A, « Pratique des techniques bancaires », Ed DAHLEB, ALGER, 1997,39.
- Information recueillie au sein de la CNEP-Banque avec Mr TAIR Hocine charger de clientèle, document les comptes de la clientèle, le 25 aout 2015.
- Revu CNEP-Banque, « Les nouveaux produits d'épargne », nouvelle édition n°5, 2005, P25.

Thèse doctorat

- ZIANI Abdelhak, le rôle de l'audit interne dans l'amélioration de la gouvernance d'entreprise, thèse doctorat, Tlemcen, 2013/2014, p3.
- CHEKROUN Meriem, thèse de doctorat, Le rôle de l'audit interne dans le pilotage et la performance du système de contrôle interne, université de Tlemcen, 2014, p128
- CHEKROUN Meriem, thèse de doctorat, Le rôle de l'audit interne dans le pilotage et la performance du système de contrôle interne, université de Tlemcen, 2014, p135.

Site intente

- <https://www.google.com/> économique des banques.
- <https://docplayer.quel est le rôle banque dans l'économie>.
- [https:// www .économie .gouv .Fr](https://www.economie.gouv.fr) .
- Le crédit immobilier. Extrait du El Mouwatin, p.2, format PDF, disponible sur : http://www.elmouwatin.dz/IMG/article_PDF/article_a4560.pdf(consulté le 01/09/2016).

Bibliographie

- La centrale de financement. Types des prêts immobiliers. Disponible sur :
- <http://www.lacentraledefinancement.fr/prest-credit-immobilier/type-de-prets-immobilier> (consulté le 05/09/2016).
- BENDJEDID, chadeli. Recueil de textes relatifs à la promotion immobilière, 12 novembre 1983, p.2, disponible sur : http://www.urbanannaba.com/Textes_fichiers/RECUEIL%20DE%20TEXTES%20RELATIF%20A%20LA%20PROMOTION%20IMMOBILI.pdf (Consulté le 05/09/2016).
- Disponible sur : http://www.academie.dessciencescommercialesorg/dictionnaire_new/definition.php,id=2146 (consulté le 13/09/2016).
- DESMAS, Jérôme. Les types des crédits immobiliers, juillet 2009, disponible sur : <http://www.linternaute.com/argent/credit/dossier/tout-sur-le-credit-immobilier/les-prets-alternatifs-au-prest-c> (consulté le 06/09/2016).
- <https://banque.ooreka.fr/astuce/voir/627751/controle-interne-bancaire>.
- https://www.performance-publique.budget.gouv.fr/performance-gestion-publiques/controle-interne/essentiel/s-informer/5-composantes-controle-interne#.XoGx_0BKjcc.
- https://fr.wikiversity.org/wiki/Contr%C3%B4le_interne/Les_composantes_du_Contr%C3%B4le_Interne#Les_composantes_du_contr%C3%B4le_intern

Mémoire magister

- MOUSSAOUI, Abdelhakim. La contribution de la promotion immobilière à la production du logement en Algérie : cas de la promotion immobilière des 510 logements OPGI/CNEP de Tizi-Ouzou. Mémoire de magister. Economie spatiale, régionale et urbaine. Université Mouloud MAMMERRI de Tizi-Ouzou, Mai 2006, p.110.
- BAH, Ousmane. La gestion du risque de crédit : un enjeu majeur pour les banques. Mémoire de magister. Maîtrise en banque assurance finance. Université de dakarbourguib a, 2008.p.14.

Mémoire de master

Bibliographie

- KADERI, Mourad., KEBAILI, Mouloud. Le financement de la promotion immobilière en Algérie, cas de la CNEP-Banque, mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master en science économiques, spécialité : Monnaie-Finance-Banque, 2015, université Mouloud MAMMARI de Tizi-Ouzou, p. 85.
- AMALOU M, « Le contrôle interne dans le cadre de l'évaluation et de l'amélioration de l'activité bancaire », mémoire de master, université Bejaia, 2019, P23
- H.AMIAR, master, Audit bancaire, Université de Tizi Ouzou, 2010, p104
- Mlle KOBAA Mouna, Mr HAMMADI Fehrit « Les accords de Bâle et la gestion des risque bancaire » , Université de Carthage,2006
- AIT AHMED ALI KATHIA, AMZIANE SONIA, analyse de la contribution du contrôle interne dans la maîtrise des risques bancaires, mémoire de master, 2017
- Aksouh Hani et Mehenni Ismail, L'appréciation du contrôle interne selon le référentiel COSO,ESC Alger, 2008