

Université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou
Faculté des Sciences Économiques, Commerciales et des Sciences de Gestion
Département des Sciences Financières et Comptabilité.



Mémoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du Diplôme de
Master en Sciences Financières et Comptabilité.
Option : Finance d'Entreprise

Thème

**Évaluation de la rentabilité d'un projet
d'investissement au sein de l'OPGI de
TIZI-OUZOU cas : 16 logements LSP
OUACIF.**

Réalisé par :

HATEM Radia.

HIMEUR Fatma.

Dirigé par :

M^{me} BOUBEKEUR Saliha.

Jury de soutenance :

Présidente : M^{me} CHERIFI Malika.

Examineur : M^r HADJOU Aziz.

Encadreur : M^{me} BOUBEKEUR Saliha.

Promotion 2020

Remerciements

En premier lieu on remercie dieu tout puissant pour nous avoir donné la force, le courage et la persévérance qui nous a permis d'accomplir ce travail.

En plus, ce travail de recherche n'aurait pas pu être mené à bien sans le soutien et les conseils de nombreuses personnes qu'on tient à remercier aujourd'hui.

Nos remerciements s'adressent en deuxième lieu à notre promotrice Mme BOUBEKEUR Saliha d'avoir accepté de diriger ce travail et nous avoir suivis, soutenu et encourager tout au long de cette recherche. Nous vous serons toujours reconnaissantes.

Toute notre gratitude et reconnaissance vont également aux membres de jury qui nous ont fait l'honneur d'accepter d'examiner et évaluer ce travail.

Nos remerciements s'adressent aussi aux personnels de l'OPGI de Tizi-Ouzou pour leur accueil et nous avoir fournis différentes informations pour l'élaboration de ce modeste travail.

Enfin, nos remerciements vont à nos parents, frères et sœurs et ami(e)s pour leurs soutiens indéfectibles.

Dédicaces

Je dédie ce travail aux êtres les plus chers à mon cœur :

La meilleure de toutes les mères OUIZA.

Qui m'a soutenu depuis toujours, qui m'a aidé durant mes années d'études, par son amour infini et sa bienveillance jour et nuit.

A la mémoire de mon très cher père HAMID.

Qui m'a soutenu, m'a toujours encourager et qui m'a appris à être forte, et ma toujours conseiller de prendre les bonnes décisions, j'espère exhausser ton rêve,

J'aurai tant aimé que tu sois présent.

J'espère que, du monde qui est sien maintenant, il apprécie cet humble geste comme preuve de reconnaissance de sa fille qui a toujours prié pour le salut de son âme. Puisse dieu, le tout puissant, l'avoir en sa sainte miséricorde !

A la mémoire de mon grand-père AMAR.

J'aurai tant aimé que vous soyez présents, que dieu vous accueille dans son vaste paradis

A mes grands-parents CHABHA, TASSADIT et MOHAMMED.

Que dieu vous gardes pour nous.

A mes adorables sœurs MOUNIA, LAMIA et ALICIA.

Et mes petits cousins ALI et MAISSA.

A mes oncles paternels et leurs femmes MOURAD, FARID, OMAR.

A mes oncles maternel et leurs femmes RACHID, HANAFI, AHMED, NASSER, KARIM, SAID.

A ma tante DJAHIDA et son mari SOFIANE.

A ma belle famille et mon fiancé LYES.

Je vous suis très reconnaissante, et je ne vous remercierai jamais assez pour votre amabilité, votre générosité et votre aide précieuse.

Toutes les personnes qui sont loin de mes yeux mais près du cœur, j'aimerai tant que vous soyez présentes en cette occasion.

A mon binôme RADIA et tout mes amis.

A toutes les personnes qui ont participé à l'élaboration de ce travail.

A tous ceux que j'ai omis de citer.

Merci

FATMA

Dédicaces

Je dédie ce travail aux êtres les plus chers à mon cœur :

La meilleure de toutes les mères FAZIA.

Qui m'a soutenu durant toute ma vie, qui m'a aidé durant mes années d'études, par son amour infini et sa bienveillance jour et nuit.

Mon très cher père RACHID.

Pour être le bon exemple de père par son soutien, ses encouragements et aides dès mes premiers pas d'études jusqu'à ce jour. J'espère vous rendre fier par ce travail.

Ma grand-mère FATMA.

Tu étais toujours le bon soutien pour tes petits-fils, que dieu te garde pour nous.

Mon oncle AHMED et sa femme HACIBA.

Je vous suis très reconnaissante, et je ne vous remercierai jamais assez pour votre amabilité, votre générosité et votre aide précieuse.

Ma sœur Sabrina et son mari Madjid, ma chère nièce Naila et mon adorable neveu Rayane.

Toutes les personnes qui sont loin de mes yeux mais près du cœur, j'aimerai tant que vous soyez présentes en cette occasion.

Mes chers adorables frères et sœurs, cousins et cousines et ma tante OUIZA.

Je vous remercie infiniment d'être toujours là à mon écoute, je vous dois beaucoup.

Mon binôme Fatma, et toutes mes chères amies.

Vous êtes les meilleures.

A la mémoire de mes grands-pères et ma grand-mère maternelle.

J'aurai tant aimé que vous soyez présents. Que dieu vous accueille dans son vaste paradis

A toutes les personnes qui ont participé à l'élaboration de ce travail.

A tous ceux que j'ai omis de citer.

MERCI.

RADIA

Sommaire

Liste des abréviations.

Liste des tableaux.

Liste des figures.

Liste des annexes.

Introduction générale.....01

Chapitre I : Le projet d'investissement, généralités et définitions.....05

Section 01 : Notions générales sur les investissements.....05

Section 02 : Le cadre général d'évaluation d'un projet.....18

Section 03 : Evolution du secteur immobilier en ALGERIE.....29

Chapitre II : Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement.....44

Section 01 : La rentabilité d'un projet d'investissement.....44

Section 02 : l'évaluation des projets d'investissement par la méthode ACA.....56

Section 03 : Les outils et critères d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement en avenir certain.....71

Chapitre III : Présentation et évaluation du projet "16 logements LSP Ouacif " de l'OPGI de Tizi-Ouzou.....97

Section 01 : Présentation et organisation de l'organisme d'accueil.....97

Section 02 : Les différents programmes de logements réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou.....111

Section 03 : Etude d'un projet au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou : cas des 16 logements sociaux participatifs « DGSN » à Ouacif.....141

Conclusion générale 160

Références bibliographiques.

Annexes.

Table des matières.

Liste des abréviations

Abréviations	Significations
AADL	Agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement.
ACA	analyse coûts-avantages.
AFD	Agence française de développement.
AFNOR	Association française de normalisation.
AFITEP	Association francophone de management de projet.
ANEP	Agence nationale d'édition et de publicité.
AON	Appel d'offre national.
APC	Assemblée populaire communale.
APW	Assemblée populaire de wilaya.
BET	Bureau d'études techniques.
BFR	Besoin en fond de roulement.
BFRE	Besoin en fond de roulement d'exploitation
BOMOP	Bulletin officiel des marchés de l'opérateur public.
CAF	Capacité d'autofinancement.
CDC	Cahier des charges.
CF	Cash-flows.
CNEP	Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque.
C.N.L	Caisse nationale du logement.
CPA	Crédit populaire d'Algérie.
CTC	Contrôle technique de la construction.
CT	Court terme.
CVSP	Le contrat de vente sur plans.
DA	Dinars algérien.
DGSN	Direction générale de la Sûreté nationale.
DL	Direction du logement.
D.L.E.P	La Direction des Équipements Publics.
DRA	Délai de récupération actualisé.
DRS	Délai de récupération simple.
DUAC	Direction de l'urbanisme, architecture et de la construction.
D.U.C	Direction d'Urbanisme et de la Construction.
EBE	Excédent brut d'exploitation.
EDD	Etat descriptif de division.
E.P.A	Etablissement à caractère administratif.
E.P.L	Etablissement public local.
E.P.I.C	Établissement Public Industriel et Commercial.
ETB	Entreprise de travaux bâtiment.
FGCMPI	Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
FNPOS	Fonds national de péréquation des œuvres sociales.
FNT	Fond net de trésorerie.
FR	Fond de roulement.
F/P	Fourniture et pose.
IBS	Impôt sur les bénéfices des sociétés.
IP	Indice de profitabilité.
ISO	Organisme international de normalisation.
JO	Journal officiel.

LPA	Logement Promotionnel Aidé.
LPL	Logement public locatif.
LSP	Logements sociaux participatifs.
LT	Long terme.
MAP	Mémoire d'avant-projet.
MHUV	Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.
MIP	Mémoire d'identification du projet.
MT	Moyen terme.
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques.
ODS	Ordre d'arrêt de service.
ONU	Organisation des Nations unies.
ONUDI	Organisation des Nations unies pour le développement industriel.
OPGI	Office de Promotion et de la Gestion Immobilière.
O.P.H.L.M	Office Public Habitation à des Loyers Modérés.
P.C.N	Plan Comptable National.
PME	Petite ou moyenne entreprise.
PIB	Produit intérieur brut.
PV	Procès verbal.
PVD	Pays en voie de développement.
R.O.I	Return on Investment.
SMART	Spécifique, mesurable, atteignable, réalisable et temporelle.
SNMG	Salaire national minimum garanti.
TCE	Tout corps d'état.
TRM	Taux de rendement moyen.
TRI	Taux de rendement interne.
TVA	Taxe sur valeur ajoutée.
VAN	Valeur actuelle nette.
VEFA	Vente en état futur achèvement.
VRD	Voiries et réseaux divers.
VSP	Vente sur plans.

Liste des tableaux

Tableau N°	Titres	pages
01	Les coefficients fiscaux du taux d’amortissement dégressif.	15
02	La différence entre la rentabilité économique et la rentabilité financière.	55
03	Tableau des investissements et réinvestissements de projet.	60
04	Tableau des dépenses d’exploitation de projet.	62
05	La comparaison entre la VAN et le TIR.	88
06	les différents critères d’évaluation de la rentabilité d’un projet d’investissement.	94
07	les différentes agences de l’OPGI de Tizi-Ouzou.	109
08	Le régime financier de l’OPGI.	110
09	Situation physiques des différents programmes lancés par l’OPGI Tizi-Ouzou.	135
10	Situation physique de programmes LSP/LPA et promotionnels engagés durant l’année 2020.	136
11	État d’avancement des travaux de réalisations des logements.	137
12	Répartition des logements LSP par daïra achevés en 2020.	139
13	Situation des ventes de locaux par l’OPGI durant l’année 2019.	141
14	Canevas descriptif des différents coûts liés à la construction d’un logement.	145
15	Les décaissements de l’entreprise relatifs au 16 logements LSP Ouacif.	152
16	Les encaissements de l’entreprise relatifs au 16 logements LSP Ouacif.	154
17	Détermination des recettes et dépenses liées au projet 16 logements.	155
18	Détermination des recettes et dépenses liées à une unité produite (d’un seul logement).	156

Liste des figures

Figure N°	Titres	pages
01	Typologie des investissements.	10
02	Les questions à se poser lors de la préparation d'un projet.	29
03	le TRI d'un projet.	83
04	Équivalence entre VAN et TRI.	86
05	Conflit entre VAN et TRI.	87
06	Organigramme de l'OPGI de Tizi-Ouzou.	99
07	Situations physiques des différents programmes lancés par l'OPGI de Tizi-Ouzou.	135
08	Répartition des logements réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou.	136
09	État d'avancement des travaux de réalisations des logements.	137
10	Répartition des logements LSP par Daïras achevés en 2020.	139
11	Situation des ventes des locaux par l'OPGI de Tizi-Ouzou de l'année 2019.	140

Annexes

Annexe N°	Désignations
01	Le modèle de demande d'un logement social en Algérie.
02	Le modèle de la déclaration sur l'honneur.
03	Phases et taux de mobilisation des versements des bénéficiaires.
04	Procès verbal de choix de terrain.
05	Contrôle technique de la construction.
06	Appel d'offre national.
07	Déclaration de probité.
08	Ordre de service de notification de marché de réalisation.
09	Situation des ventes de locaux durant l'année 2019.
10	Le diagramme du planning prévisionnel du projet 16 logements LSP Ouacif.

L'entreprise est une organisation sociale qui rassemble des moyens techniques, financiers et humains, organisée et dirigée par un centre de décision ; elle a pour résultat la production des biens et services dans le but d'assurer sa survie et son développement.

L'objectif primordial de toute entreprise est la recherche de profit quel que soit son secteur d'activité. Ainsi, dès le départ elle se fixe des objectifs précis à atteindre et ces derniers ne peuvent être réalisés que lorsqu'elle dégager une rentabilité suffisante c'est à dire son aptitude à sécréter un bénéfice généré à partir des capitaux investis.

Une entreprise qui veut assurer sa rentabilité doit savoir faire ces choix d'investissement qui est au cœur de ses stratégies tout en lui permettant de maximiser sa valeur et préserver son indépendance financière.

« L'investissement », cette notion largement utilisée dans l'économie contemporaine, est sans conteste l'essence de l'activité économique dont dépendent essentiellement la croissance, l'emploi et la création de richesses. L'investissement est présenté par l'acquisition des immobilisations nouvelles corporelles ou incorporelles.

Ainsi, l'investissement peut être défini, dans un sens large, comme étant un ensemble de décaissement qui peuvent s'échelonner sur plusieurs années afin d'acquérir des actifs dont l'exploitation permettra de récupérer la mise de fonds initial et de réaliser le rendement minimal qu'y sont investis. De ce fait, la rentabilité d'un investissement permet à un agent économique d'apprécier si le capital investi procure les ressources nécessaires à la rémunération et au remboursement du capital utilisé.

Le terme « projet » fait l'objet d'une utilisation fréquente, partant d'une définition étymologique ; du latin qui signifie un ensemble d'activités coordonnées interdépendantes qui vise à l'accomplissement d'une fin spécifique. Un projet d'investissement représente l'acquisition d'un ensemble d'immobilisations permettant de réaliser ou de développer une activité donnée. Cependant, la réalisation d'un projet d'investissement est soumise à de nombreuses études liées à son évaluation qui constitue une démarche visant à donner de la valeur, prendre du recul, émettre un procès-verbal sur une situation, et prendre des décisions, au regard des objectifs de départ et des finalités de l'action.

La décision d'investir, implique de la part des dirigeants de l'entreprise un pari sur l'avenir vu que c'est un échange d'une satisfaction immédiate et certaine, à laquelle on renonce contre une espérance future qu'on pourra acquérir grâce à cet investissement.

L'investissement est à la fois un échange et un pari. Il y a, dans un premier temps, une utilisation de liquidités dans un projet, avec l'idée que ce projet procurera à l'investisseur un retour de liquidités dans un deuxième temps. Investir c'est parier que les gains futurs rapporteront plus que les capitaux investis dans le projet. La notion de risque sera donc présente dans l'étude des projets d'investissement.

De ce fait, l'évaluation des projets d'investissement est importante. La bonne gestion de l'entreprise en dépend, car cette évaluation va conditionner la prise de décisions pertinentes et donc va engager la santé financière de l'entreprise.

Par ailleurs, la sélection d'un projet d'investissement repose sur des méthodes et des critères d'appréciation de la rentabilité du projet, les techniques les plus usitées par les décideurs et chefs d'entreprise sont : la valeur actuelle nette (VAN), le taux de rendement interne (TRI), le délai de récupération (DR), et l'indice de profitabilité (IP) qui s'élaborent dans un avenir certain.

Dans ce travail de recherche, le choix de notre étude est porté sur l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement au sein de l'OFFICE DE PROMOTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERE, vu qu'il tient un rôle important grâce à sa participation au développement de l'économie et de la construction. Son rôle étant bien inséré dans le cadre de la politique du logement en général et, du logement social en particulier.

Notre travail nous l'avons axé sur un questionnement central qui est comme suit :

COMMENT L'OPGI DE TIZI-OUZOU EVALUE-T-IL LA RENTABILITE DE SES PROJETS D'INVESTISSEMENTS ?

Afin de trouver des éléments de réponse à notre question principale nous essayerons de répondre aux questions secondaires suivantes :

- ❖ Qu'est-ce qu'un projet d'investissement ?
- ❖ Qu'est-ce que la rentabilité d'un projet d'investissement ?
- ❖ Quelles sont les méthodes d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement ?
- ❖ Quelles sont les difficultés rencontrées lors de l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement à LOPGI ? et comment peut-on y remédier ?

Pour répondre à notre problématique, nous allons présenter des hypothèses qui nous permettront d'évaluer la rentabilité économique d'un projet d'investissement :

- ❖ **Hypothèse 01** : L'OPGI se base sur des critères standards (VAN, TRI, IP et DR) dans l'évaluation de la rentabilité de ses projets d'investissement.
- ❖ **Hypothèse 02** : L'OPGI estime que le projet est financièrement rentable lorsque l'ensemble des cash-flows générés couvrent la totalité de ses coûts.

Notre choix de sujet ne relève pas du hasard, du fait que l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement est une activité importante qui doit concerner tout investisseur qui décide d'engager son entreprise dans des projets futurs. D'où l'intérêt que nous portons à ce sujet. Tout de même, il s'agit pour nous, à travers l'étude d'un cas, de mettre en pratique nos connaissances théoriques en matière d'évaluation de projets d'investissement.

Pour pouvoir répondre aux questions posées, nous avons suivi une méthodologie de recherche composée de deux étapes, à savoir :

- Première étape relative à la recherche documentaire : La théorie de l'analyse des investissements sera d'abord présentée ; celle-ci nous permet de cerner les concepts clés relatifs au projet d'investissement ainsi qu'aux critères déterminants concernant son évaluation.
- Deuxième étape est relative à l'étude d'un cas pratique au niveau de l'OPGI de

Tizi-Ouzou afin d'évaluer son projet d'investissement en se basant sur les informations et données collectées au sein de cet office.

Notre méthodologie de recherche nous a permis de structurer notre travail en trois chapitres dont :

- Le premier chapitre sera consacré aux généralités sur des notions fortement liées au projet d'investissement.
- Le deuxième chapitre exposera les différents axes et critères d'évaluation ainsi que l'analyse de la rentabilité.
- Quant au troisième chapitre, il fera objet d'une étude de cas pratique relative à un projet d'investissement qui est réalisé par l'OPGI de Tizi-Ouzou, et de mettre l'accent sur son rôle important et sa contribution au développement socioéconomique.

Introduction

L'action d'investir est fondatrice de l'activité économique, dans la mesure où elle conditionne son développement futur et mobilise de nombreuses énergies en temps en termes de compétences (humaines et financières).

La décision d'investir dans quelques projets se base principalement sur l'évaluation de son intérêt économique et par conséquent du calcul de sa rentabilité. Une mauvaise orientation peut condamner la survie de la société.

Section 1 : Notions générales sur les investissements

L'investissement est supposé être le principal facteur dans le secteur économique, car il permet aux économies d'améliorer leur situation nationale et de prendre une place importante au niveau international. Donc il est nécessaire de connaître les différents concepts concernant l'investissement.

1. Définition de l'investissement

L'investissement est un terme largement utilisé est différemment défini. Il est considéré comme « une dépense qui est réalisée dans l'espoir d'en retirer un profit futur. Ce qui le distingue d'une simple charge est le fait que le profit espéré doit se réaliser sur plusieurs années et non sur un seul exercice ».¹

Dans sa conception générale, un investissement est considéré comme une transformation des ressources financières en biens et des services. Cependant, cette conception générale de l'investissement se définit en tenant compte du contexte dans lequel on est placé : comptable, économique, financier ou stratégique.

Dans ce qui suit, nous allons définir l'investissement selon quatre visions différentes :

1.1 Du point de vue économique :

Les économistes définissent l'investissement comme étant « l'échange d'une satisfaction immédiate et certaine à laquelle on renonce contre une espérance que l'on acquiert et dont le bien investi est le support »².

¹ TAVERDET-POPIOLEK. N, « Guide du choix d'investissement », Edition d'organisations, Paris, 2006, P2.

² JACKY. K, « Les choix d'investissement », Edition Dunod, Paris, 2003, P11.

En pratique, ils définissent l'investissement comme étant « un flux de capital destiné à modifier les stocks existants qui constitue avec le facteur travail notamment, l'un des facteurs principaux de la fonction de production »³.

1.2 Du point de vue comptable :

Le plan comptable national définit l'investissement comme étant « l'ensemble des biens et valeurs durables acquis ou créés par l'entreprise, lui permettant d'exercer son activité »⁴.

Autrement dit : « l'investissement est constitué de tout bien meuble ou immeuble, corporel (terrain, bâtiment, usine, machine, matériel...etc.) ou incorporel (concession, brevet, fonds commercial, marque déposée, logiciel...etc.), acquis ou créé par l'entreprise, destinée à rester durablement sous la même forme dans l'entreprise »⁵. Donc comptablement, l'investissement est une acquisition de l'entreprise qui est inscrite à son actif.

1.3 Du point de vue financier :

Pour un financier, l'investissement est un engagement durable de capital réalisé en vue de dégager des flux financiers que l'on espère positifs dans le temps »⁶.

Autrement dit, l'investissement est toute dépense faite aujourd'hui sans contrepartie immédiate dans l'espoir d'un retour échelonné dans le temps, supérieur à la mise initiale.

1.4 Du point de vue stratégique :

L'investissement « est d'une grande importance, il permet à l'entreprise de se positionner, en augmentant la valeur de la firme »⁷.

2. Typologie des investissements

Après cet aperçu sur les différentes notions de l'investissement, une présentation sur les différents types d'investissements ne fait que préciser d'avantage ces derniers.

L'entreprise peut procéder à plusieurs types d'investissement qui peuvent être classés par leur nature, leur finalité et par leurs objectifs.

³ BANCEL. F, RICHARD.A: <<Les choix d'investissement : méthodes traditionnelles flexibilité et analyse stratégique>>, Edition Economica, Paris, 1995, P21.

⁴ BOUBAKER.M: <<Investissement et statistique de développement>>, OPU, P16.

⁵ BOUGHABA. A << Analyse et évaluation de projet >>, Edition Berti, Alger, 2005, P1.

⁶ JACKY. K Op.cit,P22.

⁷ BANCEL. F, RICHARD.A. Op,cit, P22.

2.1 Classement par nature :

Ce type de classement comprend trois types d'investissement : Corporels, Incorporels et Financiers.

- **Investissements corporels** : les investissements corporels appelés aussi matériels. Ce sont des dépenses consacrées à l'acquisition des biens physiques autrement dit tangibles tels que : les terrains, les équipements, les installations techniques ...etc. permettant à l'entreprise d'augmenter son patrimoine et sa capacité de production.⁸
- **Investissements incorporels** : les investissements incorporels appelés aussi immatériels. Ce sont des investissements intangibles recouvrent toutes les dépenses à long terme, autre que l'achat d'actif fixe, il s'agit des frais de recherche et de développement, achat de brevets et licences, logiciels informatiques, fonds de commerce... permettant d'améliorer la rentabilité de l'entreprise⁹.
- **Investissement financiers** : ils se caractérisent par l'acquisition de droit de créances (dépôts, prêts...) ou des droits financiers (titres) afin de prendre le contrôle sur une autre société.¹⁰

2.2 Classement par finalité :¹¹

On distingue deux types, investissements productifs et investissements non directement productifs.

- **Investissements productifs** : Ce sont tous les projets dont la production est destinée à être commercialisée (vendus) sur le marché. Parmi les projets productifs, on peut distinguer :
 - La substitution aux importations ;
 - La modernisation de l'outil de production ;
 - La mise en valeur des ressources naturelles ;
 - L'exportation.

⁸ CHIHA. K: <<Finance d'entreprise approche stratégique>>, Edition Houma, Alger, 2009, P137-138.

⁹ Idem. P137-138.

¹⁰ JACKY. K. Op.cit, P16.

¹¹ FRAIS. J: <<Manuel d'évaluation des projets indiscrets>>, Edition Universitaires, Belgique, 1988, P22.

- **Investissements non directement productifs** : présente une difficulté de quantification des avantages financiers qu'ils peuvent offrir. Ce sont les investissements en relation avec :
 - Les projets sociaux : enseignement, santé, éducation ;
 - Les projets de réalisation d'infrastructure : routes, ponts, barrages ;
 - Les projets d'appui à la production : formation, assistance, encadrement.

2.3 Classement par objectifs

Ce critère s'appuie sur la stratégie de la firme du projet considéré. Plusieurs types d'investissement sont distingués :

- **Investissement de renouvellements** : Ce sont les plus fréquents, appelés aussi investissement de maintien (maintenir la capacité existante), ou de remplacement. Il s'agit de remplacer des équipements amortis ou usés par des équipements neufs ayant les mêmes caractéristiques techniques que les anciens (capacité de production, niveau des coûts de production...etc.)¹².
- **Investissement de productivités (modernisations)** : Ils permettent d'améliorer la productivité de l'entreprise. Ils sont destinés essentiellement à baisser les coûts de productions, ce qui signifie que l'on produira plus pour des coûts de production inchangés ou que ces derniers seront moindres pour un même volume produit.¹³
- **Investissement de capacités** : les investissements de capacités ou d'expansions liés à la croissance de l'entreprise, ils sont destinés à développer la production et la commercialisation des produits existants ou encore à permettre une diversification de l'activité de l'entreprise.¹⁴
- **Investissements stratégiques** : Ils visent à créer les conditions qui peuvent assurer l'avenir de l'entreprise, ils ont une rentabilité nulle ou difficilement mesurable, souvent obligatoire par la réglementation de sécurité et lorsqu'ils ne sont pas, ils représentent une nécessité à l'entreprise pour se protéger des concurrents ou des progrès techniques (publicité, dépense de recherche et redéveloppement...etc.).
- **Investissement de créations** : alors que les investissements précédents portent sur la mise en place de nouveaux actifs ayant des relations technico-économiques avec

¹² MAYE. F-O: << Évolution et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique >>, Edition Harmattan, Paris, 2007, P31.

¹³ MAYE.F-O, Op.cit, P 31.

¹⁴ Idem, P31.

d'autres activités ou d'autres actifs déjà existants (cas d'un investissement réalisé dans le cadre d'une entreprise déjà existante), les investissements de création portent tout simplement sur la mise en place de projets n'ayant aucun lien avec d'autres investissements, on parle donc d'investissements de création ou de nouveaux projets.¹⁵

2.4 Classement par risque et par secteur¹⁶

- **Classement par risque** : en générale, les investissements à haut risque sont des investissements de capacité ou d'innovation eue égard à leur liaison au marché qui est en avenir incertain.

Par contre, ceux à faible risque sont les investissements relevant de la modernisation ou de l'amélioration de la productivité.

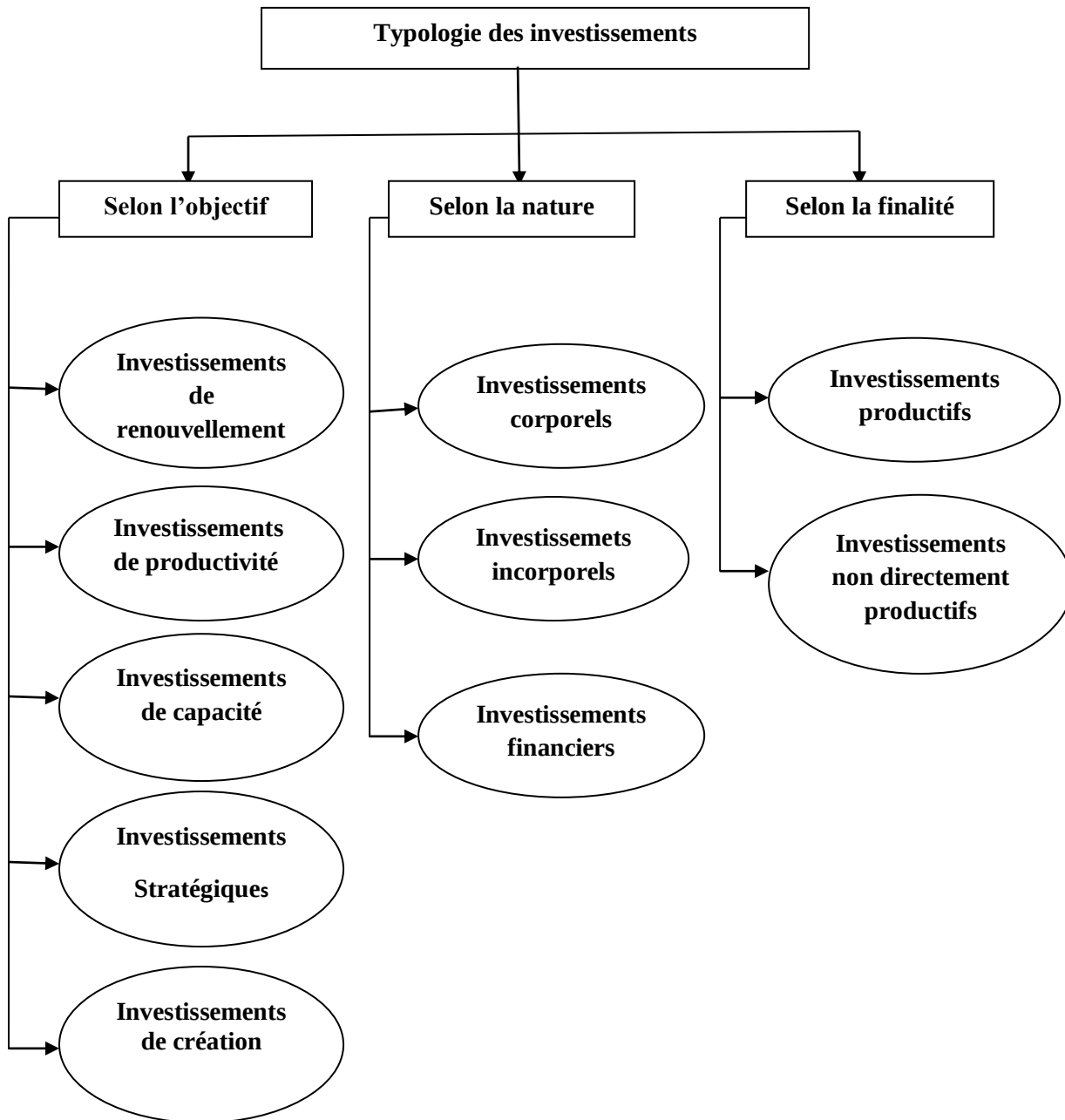
- **Classement par secteur** : on distingue, généralement, deux types d'investissement :
 - Investissements publics : sont liées à l'État.
 - Investissements prives : investissements relevant au secteur privé.

La figure N°01 suivante résume les typologies de l'investissement classées par objectifs, nature et finalité :

¹⁵ OLIVER.F:<<Évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement>>, Edition Harmattan, Paris, 2008, P27.

¹⁶ Nathalie taverdet-popiolek, Guide des choix de d'investissement, Edition d'organisation, paris, 2006, P 25.

Figure N°1 : Typologie des investissements



Source : MAYE.F-O : « évolution et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique », Edition Harmattan, Paris, 2007, P29.

3. Caractéristiques des investissements

Chaque investissement est caractérisé par les quatre paramètres financiers suivants à savoir :

3.1 Le capital investi

Le capital investi est l'ensemble des dépenses directes ou indirectes que doit supporter l'entreprise pour réaliser le projet.¹⁷

En d'autres termes, le capital investi ou le montant global de l'investissement regroupe toutes les dépenses engagées et décaissées dans la réalisation du projet jusqu'à sa mise en œuvre¹⁸. Il comprend le coût de fabrication (prix d'achat hors taxes), les frais accessoires, les droits de douane si le bien est importé, la TVA non récupérable si l'entreprise a un droit de déduction inférieure à 100%, augmentation du besoin en fonds de roulements.

3.2 Les flux nets de trésorerie (Cash-flows nets)

Selon **BABAUSIAUX.D** les cash-flows nets sont définis comme étant « la différence entre les recettes et les dépenses. Ou de façon plus précise. La différence entre les encaissements (cash input) et les décaissements (cash output) d'une année donnée ».¹⁹

La formule générale est donnée comme suit :

$\text{Cash-flows} = \text{Produits encaissables} - \text{Charges décaissables}$
--

Pour simplifier, le FNT est assimilé à la CAF (capacité d'autofinancement) avant frais financiers, il correspond donc au résultat net avant frais financiers et avant dotation aux amortissements.

$\text{Cash-flows} = \text{Résultat net} + \text{Dotations aux amortissements}$

¹⁷ HOUDAYER.R: << Projet d'investissement : Guide d'évaluation financière >>, Edition Economica, Paris, 2006, P25.

¹⁸ MANDOU.C : << Procédure de choix d'investissement >>, Edition Dunod, Paris, Janvier, 2009, P31.

¹⁹ DENIS BABUSIAUX, « Décision d'investissement et calcul économique dans l'entreprise », édition Economica, 1990, P 14

3.3 La durée de vie du projet

C'est l'évaluation des gains attendus on suppose que l'on connaisse la durée d'exploitation du projet. En principe, c'est la durée économique qui est retenue. Mais, si elle est difficile à prévoir, on retient la durée d'amortissement du bien.²⁰

La durée de vie de l'investissement est fondée sur trois notions distinctes :

- **La durée de vie physique** : les services technologiques l'apprécient généralement avec une bonne précision. Elle se calcule, par exemple, en nombre d'heures de fonctionnement. En réalité, il s'agit de déterminer les unités de production.²¹
- **La durée de vie technologique** : la durée de vie technologique est souvent inférieure à la durée de vie physique. C'est la période au terme de laquelle il faudra renouveler le matériel compte tenu de l'évolution technologique.
- **La durée de vie fiscale** : elle est fixée par l'administration fiscale, et elle est utilisée pour le calcul de l'économie d'impôt sur amortissement.²²
- **La durée de vie comptable** : est la période d'amortissement de l'équipement.
- **La durée de vie du produit** : c'est la période pendant laquelle, le produit a un marché suffisant pour être rentable. Cette durée est fonction de la courbe de vie du produit : lancement, croissance, maturité...

3.4 La valeur résiduelle

La valeur résiduelle est la valeur marchande de l'investissement après son utilisation. La valeur résiduelle peut être nulle ou même négative (frais de démontage); elle varie tout au long de la vie de l'investissement.²³

Dans les projets caractérisés par une longue durée de vie économique, la valeur résiduelle correspond à la valeur de rendement au-delà de l'horizon prévisionnel retenu ; elle correspond à la somme des cash-flows actualisés séparant la fin de l'horizon prévisionnel retenu à la fin de la durée de vie économique du projet.

²⁰ BARREAU.J, DELAHAYE.J: << Gestion financière>>, Edition Dunod, 2001, P322.

²¹TEULIE.J, TOPSACALIAN.P :<< Finance>>, Edition Vuibert, Paris, 2005, P171.

²² JACK.K. Op cit., P35.

²³ CONSO.P, HEMICLI.F:<< Gestion financière de l'entreprise>>, Edition Dunod, Paris, 1999, P386.

3.5 Le besoin en fonds de roulement

La notion de BFR est liée au problème posé par la couverture du besoin de financement de l'exploitation.

Le BFR apprécie le montant des capitaux nécessaires du cycle d'exploitation, principalement pour financer les stocks et les décalages entre les décaissements liés aux ventes de l'entreprise. Il est donné par la différence entre les actifs d'exploitation (stocks, les encours et les créances) et les passifs d'exploitation (dettes circulantes envers les fournisseurs).²⁴

$$\text{BFR} = \text{Stock} + \text{Créances d'exploitation} - \text{Dettes d'exploitation}$$

Dans certains cas, le BFR peut être :

- **Positif** : Cela signifie que les emplois de l'entreprise sont supérieurs à ses ressources, l'entreprise exprime un besoin de financement qu'elle doit couvrir par le financement interne ou externe.
- **Négatif** : Dans ce cas, les ressources sont supérieures aux emplois, donc l'entreprise dispose d'un excédent qui va servir à financer l'exploitation.
- **Nul** : Les emplois et les ressources sont égaux, donc l'entreprise n'a pas de besoin à financer.

4. L'amortissement des investissements

Les mobilisations perdent leur valeur régulièrement ; c'est le cas des constructions, matériel de l'outillage, de mobilier, des voitures de livraison, etc.

4.1 Définition

L'amortissement « est une opération qui consiste à évaluer, de période en période, les fonds à mettre en réserve pour compenser la dépréciation résultant de l'usure de physique ou sociale obsolescence du patrimoine. »²⁵.

²⁴BELLALAH.M <<Gestion financière>>, Edition Economica, Paris, 2004, P100.

²⁵ALAIN.B, ANTOINE.C, CHRISTINE.D, Anne-M.D, dictionnaire des sciences économiques, Brochage, France, 2007, p.15

Autrement dit: c'est la constatation comptable de la dépréciation de la valeur d'actif résultant de l'usage, du temps, du changement technique et/ou de toute autre cause.

4.2 L'objectif de l'amortissement

Les entreprises pratiquent cette opération de deux objectifs fondamentaux :

- L'amortissement est considéré comme une assurance de la poursuite des activités en prévoyant le renouvellement de matériels, à travers l'affectation d'une partie des bénéfices à la reconstitution du capital.
- L'amortissement tient compte de la durée afin de constater la diminution de la valeur des éléments d'actifs, ou bien c'est la répartition de la perte de la valeur en mesure de lors vie probable.

4.3 Les différents modes d'amortissement

Fiscalement, il existe trois régimes d'amortissement : le système linéaire, le système Dégressif et le système progressif.

- ❖ **L'amortissement linéaire (constant)** : cette méthode est aussi appelée méthode de l'amortissement constant dans le sens où le montant de l'annuité d'amortissement reste stable tout au long de la durée de vie prévue pour le bien amorti, cette méthode d'amortissement linéaire est autorisée par la législation fiscale.

➤ Principe de calcul de l'annuité d'amortissement :

Il répartit de manière égale les dépréciations sur la durée d'amortissement du bien correspondant, chaque annuité d'amortissement est obtenue en multipliant la valeur d'origine du bien par le taux approprié correspondant à la durée d'amortissement retenue.

Tel que :

Taux d'amortissement : $100/\text{la durée de vie de l'amortissement}$

Et :

Annuité = valeur d'origine x taux d'amortissement

❖ L'amortissement dégressif :

Contrairement à la méthode du taux d'amortissement linéaire, la méthode du taux d'amortissement dégressif rend variable l'annuité d'amortissement dans le temps. Ceci peut être rendu nécessaire quand la durée réelle d'utilisation d'une immobilisation apparaît généralement comme moins élevée que la durée prévue par l'administration fiscale.

➤ **Principe de calcul de l'annuité d'amortissement :**

Le système dégressif consiste à pratiquer des annuités décroissantes. L'annuité dégressive se calcule sur la valeur d'origine pour la première annuité, puis sur la valeur résiduelle à partir du deuxième exercice. Le taux utilisé au taux linéaire multiplié par un coefficient variable selon la durée normale d'utilisation du bien.

Taux d'amortissement dégressif = taux d'amortissement linéaire x le coefficient fiscal multiplicateur

Le calcul de l'annuité selon le mode d'amortissement dégressif se fait comme suite :

$$AN = I \times t (1-t)^{n-1}$$

Tel que :

AN : annuité

I : Valeur de l'investissement

t : taux dégressif ;

n: année en cours.

Tableau N°1 : Les coefficients fiscaux du taux d'amortissement dégressif

Durée normale d'utilisation	Coefficient fiscal
Trois ou quatre ans	1.5
Cinq ou six ans	2
Supérieur à six ans	2.5

Source : <https://www.journaldunet.fr/management/guide-du-management> consulté le 04/09/2020 à 19h00min

- ❖ **L'amortissement progressif** : considère qu'un bien subit une faible dépréciation durant les premières années d'utilisation et tend à devenir important dans les années suivantes.

La formule de l'annuité progressive est représentée comme suit :

$$AN = 2 \times \text{durée d'utilisation courue} / n^2 + 1$$

Tel que :

n: année en cours.

5. L'impact fiscal du mode d'amortissement

Fiscalement, le choix d'un mode d'amortissement n'est pas neutre. Globalement, quelque que soit le mode d'amortissement, le montant total des dotations qui seront déduites du résultat imposable de l'entreprise est identique. Par contre, les répartitions dans le temps rendent l'amortissement dégressif plus intéressant car l'entreprise profite plus rapidement de cet avantage fiscal.

6. Les risques liés aux projets d'investissement

Les risques existent à tous les niveaux au sein d'un projet ou de son environnement et qui peuvent être présents en plusieurs formes.

6.1 Définition

Le risque correspond à un traitement spécifique de l'information qui externalise à une charge ou une perte prévisible et qui donnera lieu à des arbitrages entre le présent et le futur ; le taux d'actualisation va donc jouer un rôle²⁶.

6.2 Typologie des risques possibles

On distingue les risques suivants :

- **Le risque lié au temps de réalisation** : ils correspondent aux dépassements des coûts, les retards et les risques technologiques.

²⁶ ROBERT HOUDAYER. « Évaluation financière des projets », 2^{ème} édition, paris 1999, p.148.

- **Le risque lié à l'inflation** : la possibilité que l'évolution des prix (inflation ou déflation) pénalise le rendement des investissements est appelée risque d'inflation ;
- **Le risque d'exploitation** : ils sont liés à la maîtrise des coûts de fonctionnement mis en valeur par une analyse de sensibilité et de flexibilité. Ces coûts peuvent être directs ou indirects. Une mauvaise fonction de coût entraîne une série de mauvais résultats pouvant compromettre le marché de l'entreprise ;
- **Le risque financier et de trésorerie** : il concerne le risque lié au financement qui est dû soit à une insuffisance de fonds propres ou à une absence de dividendes. L'entreprise peut manquer de trésorerie à court terme en relation avec ses prévisions en besoin de fonds de roulement ;
- **Le risque de marché** : dans ce regard, les variations des prix et le volume de marché peuvent mettre le projet en difficulté ;
- **Le risque du taux** : il provient des fluctuations des taux d'intérêts et des taux de change ;
- **Le risque structurel** : il est déterminé par la capacité de production d'une entreprise industrielle, dans la mesure où elle doit vendre suffisamment pour écouler ses produits et ainsi payer ses charges fixes ;
- **Le risque décisionnel** : si les informations internes et externes de l'entreprise sont de mauvaise qualité, l'entreprise rencontre un risque décisionnel ;
- **Le risque environnemental** : lié aux effets de facteurs externes de l'activité de l'entreprise ;
- **Le risque technique** : il est dû aux pannes des équipements et leurs obsolescences.

6.3 Gestion et mesures de diminution des risques

Nous ne pouvons pas éliminer complètement le risque lié à un investissement, mais nous pouvons désormais le gérer et le faire diminuer en adoptant les mesures suivantes :

- **Divisibilité d'un investissement** : si l'on a la possibilité de diviser l'investissement en tranches autonomes, le risque diminue. On parle alors d'investissement divisible.
- **Réversibilité d'un investissement** : si, en cas de conjoncture défavorable, on peut envisager, une autre affectation à faible coût du matériel ou bien sa revente sur le marché de l'occasion, le risque diminue. Dans ce cas, on parle d'investissement réversible.

- **Flexibilité d'un investissement** : un investissement flexible est un investissement qui s'adapte très rapidement à la conjoncture sans engendrer de coûts importants. Pour se garantir des risques liés à la conjoncture, il est préférable d'opter pour des investissements flexibles.

En conclusion, on admet que toute entreprise a besoin de s'investir pour maintenir son activité et que, tous les investissements sont risqués, mais tous ces risques demandent une étude spécifique qui mettra en valeur le coût du risque pour projet ou le coût de couverture de ce risque par des contrats d'assurance, des montages financiers...etc.

Section 02 : Le cadre général d'évaluation d'un projet

La notion de projet reste une notion globale car elle évoque un vaste champ de situations très variées d'où la nécessité de bien caractériser et circonscrire dès le départ le type de projet auquel s'applique une méthodologie d'évaluation.

1. Définition du projet :

Les définitions varient selon les auteurs. Ci-dessous deux définitions qui ont l'avantage de se compléter et de couvrir l'ensemble des caractéristiques d'un projet généralement admis par les autres définitions.

- Selon l'organisme Mondiale de Normalisation (ISO) dont la définition a été reprise par l'association Française de Normalisation (AFNOR) : « Un projet est un processus unique qui consiste en un ensemble d'activités coordonnées et maîtrisées, comportant des dates de début et de fin, entreprise dans le but d'atteindre un objectif conforme à des exigences spécifiques, incluant des contraintes de délais, de coûts et de ressources »²⁷.
- Selon l'Association Francophone de management de projet (AFITEP) : « Un projet est un ensemble d'actions à réaliser pour atteindre un objectif défini, dans le cadre d'une mission précise, et pour la réalisation desquelles on a identifié non seulement un début, mais aussi une fin »²⁸.

Ces définitions mettent en relief trois caractéristiques d'un projet :

- Un projet est un ensemble d'activités envisagées dans le futur et visant un objectif ;
- Un projet comporte un coût car il nécessite la mobilisation de ressources ;

²⁷FRANK OLIVIER MEYE « Évaluation de la rentabilité des projets d'investissement » 5^{em} éd, Paris, 2007, p27

²⁸FRANK OLIVIER MEYE, op.cit, p 27.

- Un projet se réalise avec la contrainte de limitation de temps.

2. Le cycle de vie d'un projet²⁹

En général, le cycle de vie d'un projet comprend trois grandes phases dont les délimitations ne sont pas toujours très distinctes :

- La phase de préparation ;
- La phase de mise en œuvre ;
- La phase de clôture.

2.1 La phase de préparation :

La phase de préparation correspond à la phase de définition et de formulation du projet. Elle est encore appelée phase de développement, ou phase de pré-investissement.

Au cours de cette phase, différents niveaux d'études destinées à préciser de mieux en mieux les spécifications techniques et économiques du projet. Ces études doivent déboucher sur la prise de décision de réaliser ou de ne pas réaliser le projet.

Cette période de préparation et de maturation du projet se découpe en trois étapes d'activités :

- Étape d'identification ;
- Étape d'instruction ;
- Étape de financement.

2.1.1 Étape d'identification

Le premier stade de la préparation des projets porte sur la réalisation des travaux d'identification qui ont pour objet la réalisation des études diagnostiques relatives à l'analyse des problèmes et des potentialités d'un secteur, en vue de déterminer les possibilités d'investissement offertes dans ce secteur.

Ces investigations des entreprises, pour identifier une idée de projet, peuvent prendre deux formes d'étude :

²⁹FRANK OLIVIER MEYE, op.cit, P35-P40.

- Une étude générale entreprise dans un secteur économique donné (industrie alimentaire, industrie du bois, industrie du textile...etc.),
- Une étude générale entreprise dans un secteur géographique donné (une commune, une province, un territoire national...etc.).

Les possibilités d'investissement ainsi identifiées vont alors donner lieu à l'élaboration d'un document général d'orientation.

2.1.2 Étape d'instruction

Lorsqu'une idée de projet a pu être identifiée, il faudrait alors passer à la phase d'étude approfondie du projet. Celle-ci passe généralement par la phase d'étude de pré faisabilité puis la phase d'étude de faisabilité.

2.1.2.1 Étude de pré faisabilité

La phase d'étude de pré faisabilité par rapport à l'étude de faisabilité se justifie au regard des considérations techniques et économiques.

- Considérations techniques :

L'étude de pré faisabilité permet la construction et la comparaison de plusieurs variantes possibles du projet. Ces variantes peuvent être établies à différents niveaux possibles (processus de production, choix des équipements, localisation du projet...etc.). L'étude de pré faisabilité portera donc sur l'étude de plusieurs variantes pertinentes et permettra d'identifier la variante qui offre de meilleures perspectives pour justifier un examen plus détaillé dans le cadre ultérieur d'une étude de faisabilité. L'étude de pré faisabilité peut également envisager la nécessité éventuelle d'entreprendre au préalable des études et recherches spécifiques d'appui (étude de marché, essais en laboratoire, expérience en projet pilote, étude de localisation, etc.).

- Considérations économiques :

L'étude de pré faisabilité étant basée sur des données approximatives et sommaires du projet, elle permet, lorsque le projet s'avère défavorable à ce niveau, d'arrêter les études sur le projet et de réaliser ainsi l'économie d'une étude de faisabilité dont le coût est généralement élevé. Le rapport de l'étude de pré faisabilité est quelquefois appelé mémoire d'identification du projet (MIP).

2.1.2.2 Étude de faisabilité

La variante du projet choisie à l'étape de préfaisabilité doit, dans le cadre d'une étude de faisabilité, faire l'objet d'une évaluation plus approfondie et plus précise sur les différentes composantes fonctionnelles du projet : analyse de marché, analyse technique, analyse financière et analyse socio-économique.

En somme, tous les aspects importants du projet doivent être examinés de façon approfondie dans le cadre de l'étude de faisabilité. Des plans de travail détaillés, comportant un premier cadre logique dotés d'indicateurs des résultats escomptés et d'indicateurs d'impact, ainsi que des calendriers des activités et des ressources devraient être produits au cours de cette phase.

La phase de faisabilité doit fournir des informations suffisantes et pertinentes pour justifier l'approbation du projet proposé à un financement. Le rapport de l'étude de préfaisabilité est quelquefois appelé mémoire d'avant-projet (MAP).

2.1.3. Étape de financement

Si l'étude de faisabilité a été concluante, il convient alors d'élaborer la demande de financement du projet et de soumettre le dossier aux organismes de financement. Après examen de la demande de financement et évaluation du projet par l'organisme de financement présenté, une convention formelle, énonçant les dispositions financières essentielles de mise en œuvre, pourra alors être signée avec le promoteur du projet.

Au cours de la présente étape, le promoteur du projet pourrait également, au-delà de la recherche de financement, adresser d'autres demandes, cette fois-ci en direction des pouvoirs publics pour solliciter des aides et appuis à la mise en place du projet (avantages fiscaux, subventions, garantie de prêt, contrôle de prix, accord de monopole, bonification tarifaire, etc.).

2.2 La phase de mise en œuvre :

La phase de mise en œuvre du projet comprend deux groupes d'activités : la planification opérationnelle et la réalisation proprement dite du projet.

2.2.1 La planification opérationnelle du projet

La planification opérationnelle du projet porte sur la réalisation de multiples tâches

- **Le recrutement du chef de projet :** le recrutement du chef de projet se fait sur la base d'un appel à candidatures.
- **Le découpage du projet :** le découpage du projet consiste à éclater le projet en différents lots d'activités. Le découpage du projet permettra donc de faciliter la compréhension et la manipulation d'un ensemble complexe par la détermination de sous-ensembles de moindre complexité, et de permettre un suivi efficace du projet et l'atteinte de qualité.
- **La planification du temps :** la planification du temps consiste à ordonner les activités du projet selon leurs relations et à établir le calendrier d'exécution.
- **L'organisation du projet :** L'organisation du projet vise à définir la forme de la structure d'organisation du projet, les responsabilités et fonctions des membres de l'équipe ainsi que les méthodes et procédures de gestion du projet.
- **La planification des moyens :** la planification des moyens porte sur la spécification des besoins en ressources humaines, en ressources matérielles et en autres ressources complémentaires pour réaliser toutes les activités prévues du projet.
- **La planification des coûts :** en se basant sur le fractionnement du projet et la planification des moyens, le Chef de projet doit établir les montants exacts des besoins de financement, c'est-à-dire les couts liés au projet.
- **La planification des risques :** un projet peut présenter des risques à différents niveaux (technologie de production nouvelle, délais d'exécution difficiles à contrôler, ressources financières insuffisantes, moyens matériels peu performants, organigramme mal adapté, management inadéquat, etc.) ; la planification des risques a donc pour objet l'identification des principaux risques du projet et la mise en place d'un plan d'urgence qui permettra, par des actions préventives et de secours, de ramener la survenance du risque a un seuil acceptable.
- **La planification du contrôle :** la planification du contrôle porte sur la détermination des activités de suivi et de pilotage du projet, c'est-a-dire sur la spécification des moyens de suivi de l'évolution des indicateurs du projet en vue de pouvoir prendre éventuellement les mesures correctrices nécessaires.

2.2.2 L'exécution du projet

L'exécution du projet correspond à la phase proprement dite de mise en place du projet :

- Les opérations de construction de l'ouvrage (si le projet comporte un volet de mise en place d'une infrastructure) ;
- Les opérations d'acquisition des équipements ;
- Les opérations de recrutement et de formation du personnel ;
- Les opérations de management proprement dites avec comme principales activités pour le manager du projet : la gestion des ressources humaines, la gestion des ressources matérielles et financières, la gestion des interfaces et le contrôle des activités ;
- Les évaluations périodiques du projet.

2.3 La phase de clôture :

La phase de clôture et de conclusion de projet se caractérise par la réalisation de deux types de travaux d'évaluation : une évaluation finale et une évaluation ex-post du projet.

L'évaluation finale a lieu juste à la fin de la mise en place du projet. Il convient en ce moment-là d'effectuer l'évaluation de projet afin de mesurer le degré de réalisation des résultats, et d'expliquer les écarts éventuels entre les prévisions établies dans le dossier de faisabilité et la réalisation constatée sur le terrain.

L'évaluation ex-post a lieu longtemps après la fin du projet. En effet quelques années après (en fonction de l'importance du projet), il convient d'évaluer rétrospectivement les résultats atteints par l'opération à travers les études d'impact.

En somme, l'évaluation a posteriori d'un projet boucle le cycle de vie d'un projet et devrait constituer un fond d'expérience précieux pour l'étude ultérieure des autres projets. Les conclusions et recommandations devraient être prises en comptes dans la planification et la mise en œuvre de futurs projets comparables.

En conclusion, il convient de relever que le terme « évaluation » recouvre une grande diversité de démarches dans le cadre général de la mise en place des projets.

- **L'évaluation ex-ante (*ex-ante évaluation ou appraisal*)** : elle a lieu avant la mise en œuvre du projet ; elle a donc lieu au cours de la préparation du projet et porte sur les études de planification, d'identification et de pré faisabilité.
- **L'évaluation à mi-parcours (*mid-term evaluation*) ou évaluation en cours de projet (*on-going evaluation*)** : elle a lieu au cours de la mise en œuvre d'un projet (phase pendant laquelle le financement a généralement lieu ; elle permet de suivre et éventuellement de corriger ou de réorienter le projet en cours d'exécution.
- **L'évaluation finale** : elle a lieu à la fin de la mise en œuvre du projet ; elle permet d'observer les conséquences à court terme du projet.
- **L'évaluation ex-post (*ex-post evaluation*)** : elle a lieu nettement après l'achèvement du projet et elle s'intéresse aux effets à moyen et long terme du projet (impacts) ; on parle aussi d'évaluation rétrospective ou encore d'étude d'impact.

3. Les principaux axes d'évaluation³⁰

L'évaluation d'un projet s'articule autour de quatre axes principaux dans le cadre général d'une étude de faisabilité :

- ✓ L'étude de marche,
- ✓ L'analyse technique et institutionnelle,
- ✓ L'évaluation financière,
- ✓ L'évaluation socio-économique.

3.1 Étude de marché

Vous pouvez décider de vous lancer en affaires lorsque vous êtes sûr qu'il y'a un marché à satisfaire et qu'il est possible de réaliser un profit. L'étude de marché est donc fondamentale et les questions auxquelles l'on doit répondre de façon quantitative et mesurable, mais aussi de façon qualitative et non mesurable sont multiples, à savoir :

- Quelle est l'utilité du produit à mettre sur le marché et quelles sont ses caractéristiques physiques et techniques ?
- Quelle est la taille du marché et son taux de développement (étude de la demande) ?

³⁰MAYE.F-O : « évaluation et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique », Edition Harmattan, Paris, 2007, P41-P45.

- Comment se présente l'environnement concurrentiel de l'entreprise (étude de l'offre) ?
- Quelle est la stratégie marketing de l'entreprise (confrontation de l'offre et de la demande) ? cette stratégie marketing de l'entreprise sera définie en termes de marché géographique visé, de dimension du projet de prix de vente, de mode de distribution, d'activités de promotion, de politique de la force de vente, etc.

3.2 Analyse technique et institutionnelle

Si l'étude du marché est concluante, il faut alors déterminer les conditions techniques et institutionnelles de mise en place du projet, à savoir :

a) La faisabilité technologique

L'étude de faisabilité technologique doit apporter des réponses aux questions suivantes :

- Quel est le procédé ou la technologie pour réaliser l'extrait ?
- Cette technologie est-elle éprouvée ?
- Est-il nécessaire pour effectuer des recherches et adapter la technologie ?
- Quelles sont les conditions d'acquisition de la technologie ?
- Quels types d'équipements faut-il utiliser ?
- Quels sont les facteurs de production nécessaires (ressources matérielles, humaines et informationnelles) ?

b) La faisabilité géographique

La localisation du projet doit être étudiée de manière à pouvoir déterminer :

- Si le site est bien desservi notamment par les infrastructures de transport, de communication, d'eau et d'électricité ;
- Si le site doit être situé à proximité des matières premières ou des clients du projet ;
- Si le site est situé à proximité d'un réservoir de main d'œuvre qualifiée ;
- Si le site est soumis à des conditions climatiques difficiles ;
- Si le site implique des conditions de vie difficiles ou attrayantes pour le personnel.

c) La faisabilité environnementale

Une étude d'impact sur l'environnement doit être menée pour répondre notamment aux questions suivantes :

- Le projet produira-t-il des déchets dangereux ?
- Le projet polluera-t-il son environnement par le bruit ?
- Le projet altérera-t-il l'aspect visuel de l'environnement de façon négative ?
- Le projet aurait-il au contraire des effets bénéfiques sur l'environnement ?

d) La faisabilité politique

Le contexte politique doit être examiné afin d'identifier les facteurs qui pourraient rendre la réalisation du projet impossible ou difficile. Ces facteurs pourraient être :

- Le niveau de stabilité du régime politique en place ;
- La position du pouvoir politique sur le projet ;
- La proximité d'une échéance électorale ou référendaire.

e) La faisabilité légale

Il est important de savoir ce que disent les lois et règlements du pays par rapport aux conditions générales de mise en œuvre du projet :

- L'aménagement du territoire ;
- Les appels d'offres et la passation des marchés ;
- La protection de l'environnement ;
- Les normes de fabrication ;
- Les conditions de travail ;
- La politique fiscale ;
- Les mesures douanières en vigueur ;
- Les dispositions du code d'investissement.

f) La faisabilité organisationnelle

L'organisation du projet vise à définir :

- La forme et la structure d'organisation du projet,

- Les responsabilités et fonctions des membres de l'équipe,
- Les méthodes et procédures de gestion du projet.

3.3 Évaluation financière

A partir des résultats obtenus dans le cadre de l'étude de marché et de l'analyse technique, l'évaluation financière va constituer le principal niveau de synthèse de l'étude du projet. Son objet est d'évaluer et de confronter les différents flux financiers du projet en vue de déterminer son niveau de rentabilité et les conditions de sa viabilité. Ainsi, il s'agira généralement dans le cadre de l'évaluation financière :

- De calculer le coût des investissements du projet ;
- De calculer le coût de production ;
- D'évaluer les résultats prévisionnels ;
- D'évaluer la rentabilité intrinsèque du projet ;
- D'apprécier le niveau de risque encouru ;
- D'élaborer le plan de financement du projet ;
- D'analyser l'équilibre financier du projet ;
- D'évaluer la rentabilité des fonds propres.

3.4 Évaluation socio-économique

L'évaluation socio-économique constitue le second niveau de synthèse de l'étude du projet. En effet, après avoir effectué l'analyse d'un projet du point de vue du promoteur (objet de l'évaluation financière), il est souvent nécessaire de compléter l'étude par l'analyse de l'utilité socio-économique du projet. Il s'agira donc dans ce cadre, au-delà de l'objectif de maximisation des bénéfices pour l'entreprise, d'évaluer la contribution du projet à la réalisation d'autres objectifs mesurables et non mesurables intéressant la collectivité toute entière.

L'évaluation socio-économique d'un projet portera sur différents volets d'étude.

a) La contribution économique du projet

Il faut ensuite effectuer une étude pour apprécier la contribution du projet à l'économie nationale ou régionale. Il s'agit ici donc, au-delà de l'objectif de maximisation des profits financiers de l'entreprise, d'évaluer la contribution du projet à la réalisation d'autres objectifs économiques intéressant la collectivité dans laquelle s'insère le projet :

- La création de valeur ajoutée ;
- La répartition de la valeur ajoutée ;
- La création des devises ;
- L'amélioration des finances publiques...etc.

b) L'impact social du projet

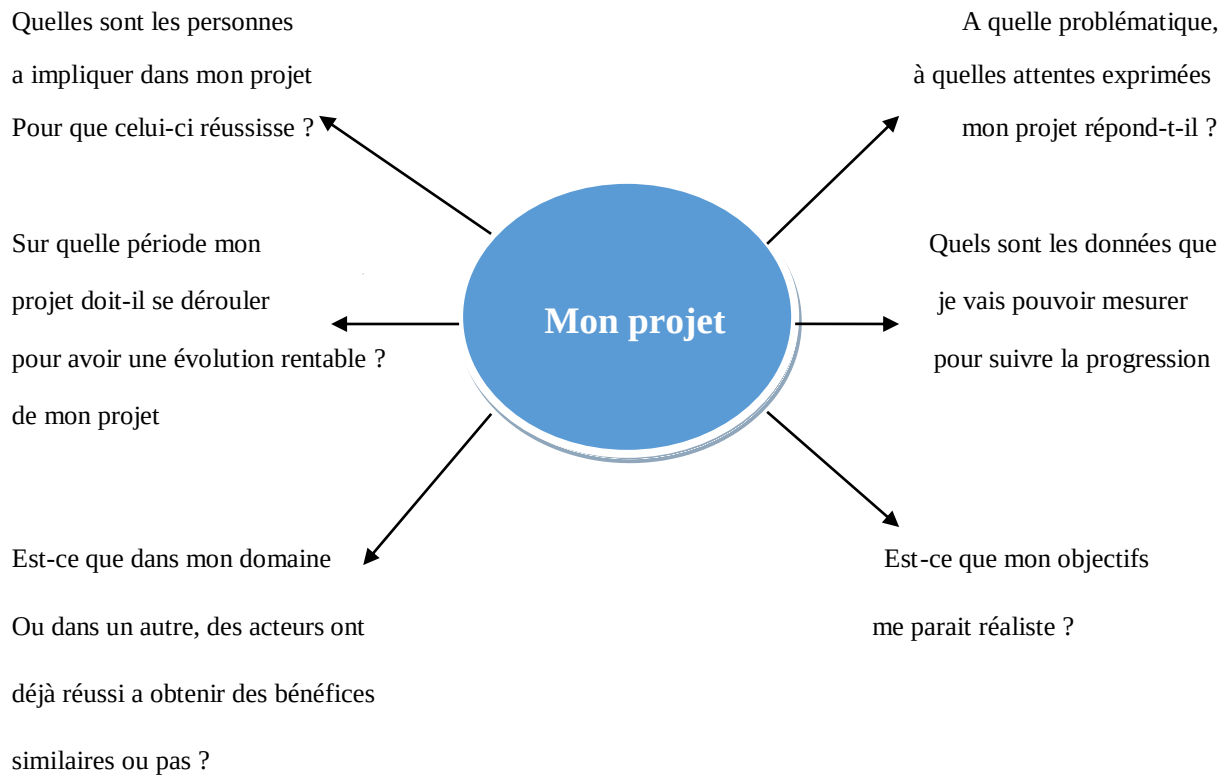
Il importe d'examiner les effets sociaux prévisibles du projet sur différents plans :

- La création d'emplois ;
- La formation du personnel ;
- La correction ou la création des inégalités sociales ;
- La création des situations de conflit ;
- L'aménagement du territoire.

D'après les différents niveaux d'analyse ci-dessus on déduit qu'avant de se lancer dans un projet, il est important de penser au projet dans son ensemble et de définir précisément les objectifs et donc les bénéfices ou les nouvelles opportunités qui en découlent. Quels sont vos besoins ? À quels objectifs souhaitez-vous répondre ? Quel est le résultat attendu ?

Il est important de se projeter vers l'aboutissement du projet afin de le préparer au mieux et de choisir les bons éléments pour le constituer. L'objectif défini doit être concret, par exemple : réduire de x% l'immobilisation d'une machine, réalisé x% d'économie sur sa facture d'énergie (électricité, gaz et eau) ou bien x% nombre de logements sociaux attribués égale au nombre de familles logées... On parle souvent d'objectif SMART, c'est-à-dire Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réalisable et Temporellement défini.

Voici comme conclusion, quelques exemples de bonnes questions à se poser lors de la préparation du projet :

Figure N° 02 : Les questions à se poser lors de la préparation d'un projet.

Source : établi par nous même à base des données du site www.adeunis.com consulté le 07/10/2020 à 17h30min.

Comme indiqué ci-dessus et pour démontrer les résultats du projet il faut disposer de mesures à comparer avant et après sa mise en place. Mais surtout il faut avoir défini des indicateurs de succès dès la mise en œuvre du projet.

Section 03 : Évolution du secteur immobilier en ALGERIE

L'immobilier est un terme définissant et incluant toute activité commerciale ou privée ayant trait aux biens immobiliers. Il désigne communément non seulement les activités de gestion des transactions s'opérant sur ces biens, mais aussi il touche également nombreuses activités connexes telles que : le logement, la construction, le transport, le conseil, l'urbanisme, l'architecture, la gérance..Etc.

Les marchés immobiliers sont les marchés d'une part, de l'échange des biens immobiliers et d'autre part, des services liés à ces biens.

1. Généralité sur l'immobilier

L'immobilier constitue un élément moteur de la croissance économique, sa place a été très tôt reconnue par la sagesse populaire, qui a fait de la construction le premier indice de la prospérité.

1.1 Définition d'un bien immobilier

« L'immobilier est d'abord une réalité matérielle, physique. C'est une construction avec des fondations sur un terrain. Une construction sans fondations comme un mobile home, n'est pas un bien immobilier. Concrètement, un bien immobilier est un bien dans la construction a nécessité l'octroi d'un permis de construire ou de bâtir, ou encore d'un permis d'urbanisme, on ne déplace pas, ou alors très difficilement, un bien immobilier »³¹

Un bien immobilier désigne donc un bien qui est par définition immobile (maison, appartement, terrain, immeuble, bâtiment à usage (d'habitation, artisanal, commercial, industriel) ou des locaux destinés à des activités professionnelles). Il existe trois types de biens immobiliers à savoir :

- **Les biens immobiliers par nature** : sont des biens immobiliers ayant une assiette fixe et ne peuvent être déplacés sans faire objet d'une détérioration. (Exemple : tremblement, séisme ...)
- **Les biens immobiliers par destination** : sont des biens mobiliers que le propriétaire a placé dans un fond qui lui appartient, en les affectant en permanence au service des passations de propriété ou à son exploitation.
- **Juridiquement** : les biens immobiliers ont aussi certains droits comme le droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel de propriété immobilière.

Les opérations sur ces biens immobiliers se font sur un marché immobilier mais avant de définir ce dernier, il y a lieu de se poser la question suivante : ***qu'est-ce qu'un marché de biens ?***

Le marché des biens peut être défini comme le lieu de rencontre à un instant donné de la volonté des consommateurs exprimée par leur demande et des désirs des producteurs

³¹ Didier CORNUÉL, Économie immobilière et des politiques du logement, édition De Boeck, 2013, p 02

exprimés par leur offre de logement³². Dans le langage de l'économiste le terme de marché n'a de signification que par rapport à un lieu donné ou à un facteur de production donné (travail, terre, etc.).

1.2 Définition d'un marché immobilier

Le marché immobilier se définit comme étant : le résultat des transactions réalisées sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante. La demande dépend essentiellement des facteurs liés à la démographie, les revenus, les taux d'intérêt et la fiscalité, auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiables, propres à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évolue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, des capacités de production et du volume des capitaux disponibles. La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par le pouvoir politique pour lequel l'immobilier est un secteur particulièrement attrayant.

2. Spécificité des biens immobiliers

Cette spécificité concerne à la fois les caractéristiques physiques, économique et d'usage de ces biens.

2.1 Caractéristiques physiques³³

Les caractéristiques physiques des biens immobiliers sont :

a) La localisation

Le trait le plus évident des terrains et des constructions correspond à leur immobilité dans l'espace. Deux conséquences découlent de cette observation. Toutes transactions d'achat ou de location d'un bien immobilier incluent la prise en compte de la valorisation de sa localisation. Les ajustements entre l'offre et la demande devant être étudiés dans un périmètre plus au moins restreint selon les biens concernés mais toujours limité. Cette situation contribue à la segmentation et à la viscosité des marchés.

³² SEGAUD (M), BANVALET (C), BRUN (J) ; « logement et habitat : l'état des savoirs » ; Edition, la découverte, Paris, 1998, P37.

³³ André LEDOIT : « Cours d'économie immobilière », édition : Economica, Paris, France, 2012, p-27

b) Un bien immobilier est un bien hétérogène

Les terrains indépendamment et leur localisation, sont très hétérogènes. La construction dépend du plan local d'urbanisme applicable. Les caractéristiques physiques sont extrêmement variables en fonction de la surface et de la forme des terrains ainsi que des qualités du sol et du sous-sol. L'hétérogénéité encore plus les bâtiments qui diffèrent par leur affectation, leur surface, leur âge, leur état d'entretien, etc. Cette disparité combinée avec la localisation examinée précédemment conduit à deux réflexions. Tout d'abord, une approche globale d'un marché immobilier cohérent en lui-même, comme celui du logement ou des bureaux, sera difficile en raison de sa segmentation en micromarchés géographiques. Ensuite, toute comparaison entre les produits a priori semblables devra être menée avec une grande prudence.

c) La durabilité

Cette caractéristique naturelle pour les terrains s'affirme également pour les constructions qui sont des biens présentant une très longue durée de vie économique. En premier lieu, il faut prendre en compte non seulement les flux annuels de création des biens, mais aussi les stocks ou parcs existants. Ensuite, en raison de l'importance de ces parcs, il est difficile d'adapter l'offre existante parfois ancienne et relativement obsolète à la demande. Enfin, le coût unitaire des biens immobiliers est très élevé. Ainsi, en matière de logement, il s'agit de l'acquisition qui présente l'engagement le plus important d'un ménage.

2.2 Les caractéristiques économiques³⁴

Les caractéristiques économiques des biens immobiliers sont :

a) La coexistence de locaux neufs et de seconde main :

Le marché immobilier, quelle que soit sa nature, est composé, en raison de la durée de vie des bâtiments et des possibilités limitées de production, d'un pourcentage de locaux existants disponibles supérieur à celui des locaux neufs. Or, il est souvent dépassé notamment en ce qui concerne les surfaces, la distribution et le confort à la demande aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Ainsi en matière d'habitation, la progression du nombre des ménages ou le développement des familles monoparentales sont à l'origine de demandes

³⁴ André LEDOIT : « Cours d'économie immobilière », édition : Economica, Paris, France, 2012, p-28

difficiles à satisfaire. Cependant, les demandes n'émanant de personnes ou d'entreprises, logées ou non, peuvent être satisfaites soit par des offres de locaux de seconde main ou neufs. Les transactions annuelles enregistrées sur un marché spécifique correspondent de ce fait, à une variation du stock des locaux anciens mais aussi à celle du stock des locaux neufs. Le calcul de ces variations respectives est, comme on peut l'imaginer assez délicat.

b) Une faible liquidité

La liquidité d'un actif correspond à sa capacité d'être cédé à une valeur certaine, sans délai et sans coûts. L'hétérogénéité des offres liée tant à leur disparité physique qu'à leur localisation précise confrontée aux particularités des demandes, implique que les ajustements nécessaires aux transactions nécessitent toujours un temps de négociation assez long. La réalisation des opérations ne peut avoir lieu que par un acte notarié dont la mise au point entraîne des délais et de plus, souvent subordonnée à des conditions suspensives d'ordre public comme l'absence d'exercice d'un droit de préemption ou de caractère privé : obtention d'un permis de construire par exemple.

c) L'interventionnisme des pouvoirs publics

Pour les terrains constructibles, matière première indispensable à l'économie immobilière, l'interventionnisme est la règle puisque leur existence et leur valorisation dépendent des collectivités publiques. L'utilisation de l'espace c'est-à-dire cette constructibilité résultera essentiellement des plans locaux d'urbanisme. Ces mêmes plans définiront l'usage qui peut être fait de ces terrains : ils seront destinés totalement ou partiellement à l'habitation, à des bureaux, à des activités ou à des commerces.

d) La subordination de la valeur des terrains à l'immobilier construit

Le prix d'un terrain dépend de ses possibilités d'utilisation. Cet usage renvoie lui-même au marché des différents bâtiments : logement, bureaux, dont le terrain est le support. Le prix du sol admissible dans une opération de construction dépend du prix de vente du bien produit. C'est la hausse ou la baisse du prix des logements et des bureaux ou de tout autre bien final qui entraîne l'augmentation ou la diminution du prix des terrains et non l'inverse.

e) Le caractère spéculatif du marché des terrains

Le fait qu'il s'agisse d'un marché de spéculation a pour origine l'évolution dissymétrique des valeurs de terrain par rapport à celles des bâtiments à construire.

2.3 Les caractéristiques d'usage

Les caractéristiques d'usage des biens immobiliers sont :

a) La satisfaction d'un besoin fondamental

S'abriter ou abriter ses activités du froid ou d'une chaleur excessive, de la pluie, du vent ou de toute autre intempérie ainsi que de toutes attaques correspond à la satisfaction d'un besoin primaire. Pour les individus, il s'agit de la satisfaction d'une exigence qui vient immédiatement après les besoins physiologiques les plus élémentaires. Toutes choses étant égales, il en est de même pour les entreprises. Ce retour aux sources mêmes de l'activité immobilière n'est pas inutile. Il explique, par exemple, des décalages dans l'appréhension des valeurs entre les prix résultant de calculs purement financiers et ceux réellement pratiqués provenant d'approches plus psychologique les plus élémentaires.

b) L'actif patrimonial est aussi un bien d'usage

Compte tenu de leur durée et de leurs coûts élevés, les bâtiments quelle que soit leur affectation constituent des investissements patrimoniaux. Le logement correspond même à un élément essentiel du patrimoine des ménages. C'est également un élément important de l'actif des entreprises dans la mesure, bien entendu, ou celle-ci n'ont pas choisi d'être locataire.

Cependant, les bâtiments ne constituent pas seulement un investissement mais également un produit de consommation correspondant à la mise à disposition d'un immobilier pour des périodes plus ou moins longues. Il y a donc deux marchés à considérer : dans l'un, la valeur correspond à un prix de vente, dans l'autre, il s'agit d'un loyer. Les deux marchés sont liés. La valeur de l'investissement dépend, selon la théorie financière, de la série des revenus que l'on peut attendre d'un bien, le prix de revente étant considéré comme l'ultime revenu. Dans l'hypothèse où le propriétaire est également l'occupant du bien immobilier, il y a une sorte de confusion sur le plan psychologique entre la notion d'investissement et celle de produit de consommation. Mais sur un plan économique, les deux approches restent indispensables.

3. Typologie des biens immobiliers

Les biens immobiliers, rappelons-le, se caractérisent par leur très fort degré d'hétérogénéité. Il existe cependant, plusieurs sources d'hétérogénéités des biens immobiliers qui peuvent donc faire l'objet d'une classification. Cette classification permet d'éliminer de nombreuses sources d'hétérogénéités, mais ne permet jamais de les éliminer toutes car chaque bien immobilier est unique. Nous allons à présent, essayer de classer ces biens à titre d'exemple, par nature de fonction assignée au bien immobilier. On peut dès lors distinguer deux familles principales et un troisième hybride. A savoir :

- L'immobilier résidentiel ;
- L'immobilier professionnel ;
- Les autres biens immobiliers

3.1 L'immobilier résidentiel

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes. On y trouve essentiellement :

3.1.1 Le logement : c'est d'une façon générale tout local destiné à l'habitation des ménages.

3.1.2 Les résidences avec services: ils offrent des services spécifiques réservés à une clientèle précise comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour étudiants par exemple.

3.1.3 Les résidences de tourisme : tels les hôtels et autres auberges où sont proposés des formules d'hébergement touristique particulière. Ce sont des appartements entièrement équipés avec différents services comme l'accueil, la réception, le ménage.

3.2 L'immobilier professionnel

Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel. On y trouve essentiellement :

3.2.1 L'immobilier de bureaux : ce type d'immobilier abrite des activités relatives à la direction, sans aucune manipulation de marchandises.

3.2.2 L'immobilier industriel: ces immeubles abritent les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple d'entrepôts, des usines, des industries légères et lourdes, ...

3.2.3 L'immobilier commercial : c'est des biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme par exemple les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés....

3.3 Les autres biens immobiliers

On trouve dans cette catégorie d'autres biens ne faisant partie ni de l'immobilier résidentiel ni de l'immobilier professionnel. Il s'agit par exemple : des mosquées, les hôpitaux, les écoles, les cimetières, l'immobilier de loisir (musées, parc d'attraction, etc.), biens détenus par l'Etat (casernes, prisons, etc.), l'immobilier agricole...

4. La segmentation des marchés immobiliers

L'immobilier, du fait de sa nature marchande, est inséré dans des circuits de commercialisation qui diffèrent selon la nature des intervenants et les caractéristiques de l'immeuble.

La diversification des biens implique la diversification de leurs marchés, en général, on distingue trois grandes catégories :

4.1 Le marché des biens reproductibles et ceux non reproductibles :

Les biens immobiliers se subdivisent en deux types de biens de nature différente :

a) Le marché des biens reproductibles :

Regroupe tous les immeubles pour lesquels le poids de la composante foncière est relativement faible, autrement dit c'est l'ensemble des biens dont le cadre bâti, durables et reproductible comme les maisons industrielles construites en lotissements.

b) Le marché des biens non reproductibles :

Ce sont tous les immeubles qui tirent l'essentiel de leurs valeurs de leurs emplacements c'est-à-dire que le foncier occupe une place très importante en valeur dans ce type de marché par conséquent, le prix de l'immobilier diffère, tout dépend de son emplacement.

4.2 Le marché de service et d'actif immobilier :

Il y'a deux marchés de logement à considérer :

- Le premier, c'est un bien de consommation, le service logement, qui est échangé, ce que détermine le prix d'une unité de service logement.
- Le deuxième, c'est un bien d'investissement, le bien logement qui est échangé, ce que détermine le prix d'une unité du bien logement.

Les deux marchés sont reliés, le bien logement se valorisant à raison de service qu'il produit.

4.3 Le marché primaire et le marché secondaire :**a) Le marché primaire**

Il est considéré comme primaire le marché sur lequel sont proposés à la cession ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable. L'offre émane essentiellement³⁵ des promoteurs publics.

b) Le marché secondaire

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens préalablement vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont essentiellement les particuliers et, accessoirement, les agences de placement immobilier. Ce marché dont le volume se caractérise par sa concentration exclusive sur l'immobilier ancien.

5. Les intervenants sur le marché immobilier

Ils correspondent aux différentes phases de déroulement d'une opération immobilière. Il s'agit de : la production, le financement, la commercialisation.

³⁵L'offre des promoteurs privés représente moins de 10% de l'offre globale, « source : CNEP NEWS, numéro spécial, mars 2004 ».

5.1 La production

C'est la première phase de toute opération immobilière, elle implique quatre (04) principaux intervenants³⁶.

5.1.1 Le maître de l'ouvrage

C'est le propriétaire du terrain. Il dispose de plusieurs formules pour faire construire l'immeuble. C'est toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité de réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle acquit les droits de construction. Le maître d'ouvrage s'appuiera sur son expérience pour assurer une bonne gestion administrative, technique et financière de chaque projet. Une place prépondérante sera accordée à la réalisation des coûts, à la gestion des délais et au contrôle de la qualité des ouvrages.

5.1.2 Le maître d'œuvre

C'est en principe l'architecte qui est maître d'œuvre, son concours est d'ailleurs obligatoire pour l'établissement des plans et projets nécessaires à l'obtention du permis de construction. Mais comme la mission du maître d'œuvre est complexe, on peut concevoir qu'elle soit protégée entre l'architecte et un autre technicien, par exemple, un bureau d'étude technique. Ces bureaux se chargent de l'appréciation des différents risques (risques sismiques, sinistre...etc.) et vérifient également la conformité de l'ouvrage aux normes techniques de construction.

5.1.3 L'entrepreneur

C'est toute personne physique ou morale chargée de la réalisation sur le terrain du projet, il doit la faire conformément aux plans établis et selon les conditions des contrats signés. C'est en principe les entreprises de travaux bâtiments (ETB).

5.1.4 Le promoteur

C'est toute personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des programmes immobiliers. Il réunit les capitaux, organise les travaux et commercialise les opérations. On distingue deux types de promoteurs immobiliers :

- **Les promoteurs privés** : ils s'orientent vers la promotion vente de l'immobilier et leur participation dans la production de logement faible.
- **Les promoteurs publics** : Ils interviennent dans le cadre de la politique de logement social menée par l'État ainsi que le logement promotionnel.

³⁶BOUBLI (B) : « Le logement » ; Edition, PUF, Paris, 1994, page 84.

5.2 Le financement

Toute production immobilière nécessite des montants faramineux et des financements longs qui sont en général assurés par le maître d'ouvrage. Ce dernier a pour mission la gestion des capitaux engagés dans son ouvrage. Il doit donc suivre le processus de financement qui se fait soit par : ses personnels et par le financement par les établissements bancaires et financiers.³⁷

5.3 La commercialisation

Les opérations de commercialisation concernent la vente en l'état, la vente sur plans et les logements locatifs, et sont opérées par les entreprises de promotion immobilière, les agences immobilières, les particuliers, les banques...etc.³⁸

6. Le marché immobilier ALGERIEN³⁹

Selon un article paru dans la revue interne CNEP-NEWS⁴⁰. L'évolution du marché immobilier algérien a été marquée par deux périodes :

- De 1967 à 1986 ;
- De 1986 à nos jours.

Ces deux périodes se sont caractérisées par deux Politiques d'État différentes :

- * Durant la première période : un monopole de l'État sur le marché immobilier ;
- * Durant la deuxième période : une ouverture du marché immobilier au secteur privé et aux banques, avec une intervention de l'État pour aider les ménages à faibles revenus.

6.1 La période allant de 1967 à 1986

Durant cette période, le marché immobilier algérien s'est caractérisé par :

- Une situation monopolistique de l'État sur le marché, en sa qualité « d'offreur unique » de logement ;

³⁷DRIDI (E) : « Gestion des crédits immobiliers » mémoire de fin d'études (ESB), Alger, 2002, p 06.

³⁸ DRIDI (E), Op. Cit, page 07.

³⁹Hentour Fouad : « Le financement bancaire au service de l'immobilier », licence en finance, école supérieure de banque ALGERIE, 2008, p10.

⁴⁰Revue trimestrielle de la CNEP-BANQUE, article apparu dans un numéro spécial « Salon Méditerranéen de l'Immobilier », réalisé par M^r « Douadi Kennouche », 2015, p ?.

- Une prédominance du programme locatif public ;
- Une fermeture légale de l'accès du secteur privé au marché immobilier.

De 1967 à 1986 plus d'un million de logement est venu renforcer le parc immobilier sans pour autant réduire le déficit constaté. Cette inadéquation de l'offre et de la demande s'est aggravée par les effets conjugués de :

- La forte urbanisation de la population et l'exode rural, nés d'une politique industriel volontariste ;
- L'important accroissement démographique (3,21%) ;
- Le vieillissement prématuré du cadre bâti à cause du manque d'entretien ;
- Le faible retour d'investissement dû à la modicité des loyers appliqués et du taux anormalement élevé des impayés de loyers.

L'initiative privée, qui aurait pu constituer un complément à l'offre publique des logements, était découragée du fait de l'interdiction des transactions foncières entre particuliers.

6.2 La période allant de 1986 a nos jours

Devant l'inefficacité de la politique menée et la réduction des capacités financières de l'État, il était devenu évident que l'État ne pouvait plus, et ne devait plus, être le seul « offreur » sur le marché du logement et que ce dernier devait s'ouvrir à l'initiative privée pour permettre aux pouvoirs publics de consacrer leur intervention au profit des couches les plus défavorisées.

Durant cette période la nouvelle orientation de la politique de l'État en matière de logement tend à la substitution à l'offre étatique de logements une offre privée, les pouvoirs publics limitent leur intervention à la réglementation du marché et au soutien financier des ménages à revenus faibles et intermédiaires.

C'est dans cet esprit que dès 1986 un cadre juridique de la promotion immobilière a été mis en place.

6.2.1 Le cadre juridique de la promotion immobilière

Le cadre juridique mis en place par les pouvoirs publics consacre la fin du monopole de l'État dans le secteur de la promotion immobilière, et s'est traduit par la promulgation de deux lois régissant cette activité.

6.2.1.1 La loi 86-07 du 04 mars 1986**a) Objectifs de la loi**

Avec la promulgation de cette loi les pouvoirs publics ont tenté de mettre en place un cadre juridique ayant pour objectifs :

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels pour répondre à une demande sans cesse croissante ;
- Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne ;
- L'insertion du logement dans le financement bancaire de l'économie.

Cependant, la mise en œuvre des dispositions de cette loi n'a pu avoir les effets escomptés du fait des limites intrinsèques de cette loi.

b) Les limites de cette loi

- Les modalités de financement contraignantes (limitation du crédit à 50% du coût de l'investissement et interdiction de l'utilisation des apports des réservataires), fait de la consécration de la formule de vente par acte de réservation avec contribution de dépôts de garantie incessible ;
- L'accès au foncier doit obligatoirement, transiter par l'APC ;
- Le promoteur est assimilé à un simple souscripteur ;
- L'objet de la promotion immobilière est limité au seul logement destiné à la vente.

Compte tenu de ce qui précède, la refonte de cette loi s'imposait, et c'est l'objet du décret législatif 9303 du 1^{er} mars 1993.

6.2.1.2 Le décret législatif 93-03

Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière.

Les principaux amendements ont porté sur la nature juridique de l'activité de la promotion immobilière. Les dispositions nouvelles de la loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économiques (promoteurs publics ou privés), et excluent de ce fait tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale de l'activité (APC, administrations).

Elles visaient aussi, la consécration de la formule de vente sur plans (VSP) ou vente en état futur achèvement (VEFA) en lieu et place de la vente sur réservation, avec pour conséquences :

- Le transfert juridique de la propriété du bâti en fonction des paiements ;
- La mobilisation des acquéreurs aux fins de financement de la réalisation.

Bien que le secteur immobilier en ALGERIE ait connu un développement remarquable depuis l'indépendance, des problèmes demeurent malgré la politique menée par l'État en vue de diminuer son effet sur l'économie nationale et reste toujours une préoccupation primordiale.

Conclusion

Tout au long de ce chapitre nous avons présenté les notions générales sur les investissements, qui constitue la condition de la croissance économique des entreprises, ainsi que le cycle de vie d'un projet en passant par ses principaux axes d'évaluation qui s'appuie sur une étude de faisabilité, ce qui permettra à l'entreprise d'avoir une image claire sur le projet. L'essor du marché immobilier en Algérie a été marqué par deux phases importantes allant de 1967 à 1986 et de 1986 à nos jours ; et depuis l'immobilier demeure un secteur de croissance très important et occupe une place primordiale dans le développement du pays.

Pour évaluer et choisir les projets d'investissement, il existe plusieurs outils et méthodes que nous aborderons dans le chapitre qui suit.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Introduction

Investir consiste à réaliser des décaissements initiaux dans le but de générer des revenus futurs permettant de récupérer la mise de fonds de départ et générer un excédent de trésorerie.

Il existe plusieurs méthodes plus ou moins complexes à utiliser pour mesurer la profitabilité d'un investissement telles que l'évaluation financières et l'évaluation économique. La difficulté principale réside dans l'évaluation des recettes échelonnées dans le temps. Toutefois il est à noter qu'il existe des techniques bien pratiques pour y parvenir que tous les managers engageant des investissements ainsi que les financiers se doivent de maîtriser.

Section 01 : La rentabilité d'un projet d'investissement

Toute action économique met en œuvre des moyens en vue d'obtenir des résultats. Ainsi, une action est dite rentable lorsque les résultats obtenus sont supérieurs aux moyens qui ont été mis en œuvre pour leurs productions, c'est à- dire qu'il y a création d'un surplus monétaire.

Les managers, les actionnaires, les salariés, les banquiers, s'intéressent à la performance des entreprises car de cette performance dépendent leurs revenus. La performance d'une entreprise peut s'apprécier de différentes façons. Elle peut s'exprimer par le taux de croissance du chiffre d'affaires, par les parts de marché, sa position concurrentielle...etc.

Derrière tous ces éléments se trouve l'idée que l'entreprise doit être rentable.

La notion de la rentabilité, son rôle, ses typologies ainsi que ses modes de calculs feront l'objet de cette première section.

1. Définition et rôle de la rentabilité

La rentabilité a pris plusieurs définitions à travers plusieurs auteurs, elle a même été confondue avec d'autres concepts que nous expliquons dans ce point.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.1 Définition de la rentabilité

La rentabilité est généralement considérée comme l'une des références fondamentales qui orientent les décisions et les comportements des entreprises. Elle est définie par le rapport entre le résultat obtenu et les moyens mis en œuvre.

1.1.1 La notion de rentabilité

La rentabilité représente le rapport entre les revenus d'une société et les sommes qu'elle a mobilisées pour les obtenir. Elle constitue un élément privilégié pour évaluer la performance des entreprises, elle est généralement considérée comme l'une des références fondamentales qui orientent les décisions et les comportements de celles-ci.

Plusieurs auteurs ont essayé de définir ce qu'est la rentabilité.

- **Jean-Yves CAPUL et Olivier GARNIER**

Définissent la rentabilité comme : « le rapport réalisé entre les profits et les capitaux engagés pour arriver à ce résultat »¹.

- Pour **COLI et BERNARD** « ce rapport est l'expression de l'aptitude d'un capital placé ou investis à produire un revenu exprimé en termes financiers »².

Tout de même, la rentabilité peut s'apprécier sur un plan bien différent : « celui de l'avantage en monnaie et du bénéfice pécuniaire que l'on retire de l'activité. »³

- **Selon Alain Charles MARTINET et Ahmed SILEM :**

« La rentabilité est la capacité d'un capital placé ou investi à procurer des revenus exprimés en terme financiers »⁴.

- **Le lexique d'économie DALLOZ**

Définit la rentabilité comme celui d'Alain Charles MARTINET : « Cette définition de la rentabilité nous montre qu'elle est un retour sur l'investissement. C'est une définition qui

¹ CAPUL. J-Y, GARNIER. O, « Dictionnaire d'économie et des sciences sociales », HATIER, Paris, Juin 2002, p.350.

² COLI et BERNARD, « Vocabulaire économique et financier », Seuil, Paris, Avril 1989, p.271.

³ BARRERE, A. et al, « Traité d'économie politique », Dalloz, Paris, 1990, P 718-719.

⁴ MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed, « lexique de gestion et de management », 8^{ème} Edition DUNOD, P.513.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

intègre la dimension de performance de l'entreprise comme objectif de l'évaluation de la rentabilité ». ⁵

- **Selon TOURNIER**

« Évaluer la rentabilité d'une entreprise revient à déterminer sa performance. Cette dernière se définit par le degré de réalisation des objectifs que les propriétaires assignent à l'entreprise ». ⁶

- **Selon Elie COHEN**

Le terme rentabilité est défini comme « l'aptitude d'une entreprise pour sécréter un bénéfice ». ⁷

- **Pour COLAISSE B**

La rentabilité peut être définie comme « l'aptitude de l'entreprise à sécréter un résultat exprimé en unité monétaire » ⁸.

- **D'après EGLEME. J, PHILIPPS. A et RAULET. C**

La notion de rentabilité est liée à celle de bénéfice et, d'une manière générale on peut définir la rentabilité d'une entreprise comme son aptitude à produire un bénéfice. ⁹

Toutes ces définitions ont cependant une certaine similarité par le fait que la rentabilité mesure l'aptitude d'une opération économique à produire un bénéfice.

On peut donc dire que la finalité de toute entreprise est d'être rentable et sa rentabilité constitue donc un élément privilégié et fondamentale pour évaluer ses performances.

1.1.2 Les concepts liés à la rentabilité

L'objectif principal de toute entreprise c'est la recherche de la rentabilité. Celle-ci permet grâce au calcul des ratios d'apprécier la situation de l'entreprise à un moment donné. Une entreprise est rentable si elle est capable d'assurer la rémunération des apporteurs des capitaux et du travail (actionnaires et salariés). Cependant, les termes efficacité, efficience,

⁵LOKONON Alscel Gilkrst, « L'étude de la rentabilité économique et financière d'une société d'Etat : cas de la société BENINOISE d'énergie Electrique (SBEE) », [En ligne], Format PDF, Disponible sur : <http://www.bibliothèque.cesag.s>gestion>Document>. Consulté (09/07/2020 à 10h15min), P. 08.

⁶IDEM P08.

⁷COHEN, E., « Dictionnaire de gestion », éd. La découverte, Paris, 1997, P299.

⁸COLAISSE, B, « La gestion financière de l'entreprise », éd. Puf, Paris, 1993, P299.

⁹EGLEME. J, PHILIPPS. A, et RAULET. C, « Analyse comptable et financière », éd. Dunod, Paris, 2000, P159.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

rendement, productivité et rentabilité sont employés comme des synonymes, il est donc important de distinguer ces concepts pour éviter des confusions.

1.1.2.1 Le rendement

C'est le rapport entre la quantité de produit obtenu et une quantité donnée de facteur de production.

Le rendement est une notion utilisée plutôt par les épargnants et les investisseurs concernant leur placement, notamment à taux fixe que pour les performances financières internes des entreprises.

La productivité ou rendement physique : est le rapport d'un élément quantitatif à un élément financier ou le rapport de deux éléments quantitatifs. Par exemple, on rapportera le chiffre d'affaire d'une entreprise aux effectifs de cette entreprise pour exprimer la productivité apparente d'un salarié ou alors, on rapportera le nombre de véhicules produits par l'heure travaillée pour exprimer la productivité du travail. La rentabilité diffère également de la profitabilité ou le taux de marge. Ce dernier est le rapport entre le chiffre d'affaire et le résultat net et exprime la capacité du chiffre d'affaire à créer un certain niveau de bénéfice.

1.1.2.2 Le seuil de rentabilité

On ne peut pas parler de la rentabilité sans aborder également la notion du seuil de rentabilité. En effet, le seuil de la rentabilité est le chiffre d'affaire minimum à partir duquel un produit (ou une activité d'une entreprise) à coût donné devient rentable, c'est-à-dire qu'il cesse de perdre de l'argent. Le calcul du seuil de rentabilité est donc un élément important dans la décision de commercialiser ou de continuer la diffusion d'un produit. Le point mort désigne « l'instant où une entreprise atteint son seuil de rentabilité. Il symbolise le moment où elle ne réalise ni gains ni pertes sur son activité. Dans la schématisation traditionnelle du cycle de vie d'un produit, le point mort se situe à l'intersection entre la courbe ascendante du chiffre d'affaires et la courbe descendante du coût de production ».¹⁰

Le seuil de rentabilité est donc atteint quand on arrive au point mort. Il peut aussi s'exprimer en nombre des jours du chiffre d'affaire ou en quantité produite.

¹⁰<https://www.journaldunet.fr/business/dictionnaire-economique-et-financier> consulté le 08/08/2020 à 11h30 min.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.1.2.3 La productivité

C'est le rapport entre la production et les facteurs de production mis en œuvre pour la réaliser. Elle considère tous les facteurs et prend en compte l'évolution du prix. Comme caractéristique :

- Elle apparaît comme une notion statique car elle est déterminée à une date donnée.
- Elle est une notion dynamique dans ce cas on parle de gain de productivité.

1.1.2.4 Efficacité et efficience

La rentabilité d'une entreprise s'apprécie en comparant un résultat et la valeur des moyens mis en œuvre pour l'obtenir. Cette définition fait référence à deux autres notions : efficacité et efficience.

- a) **L'efficacité** : est la capacité d'une entreprise à atteindre ses objectifs. Selon **Philippe CAMUS** : « une action est efficace si les objectifs sont atteints ; par exemple produire la quantité demandée ». ¹¹

D'après **ISABELE Calme** et **ALS**, « l'efficacité est définie comme l'atteinte des objectifs par l'entreprise ». ¹²

Pour **Allain MIKOL** et **ALS**, l'efficacité d'une entreprise a longtemps été perçue comme « un concept unidimensionnel et mesurée par un seul indicateur, en particulier financier : chiffre d'affaires, profit, rentabilité ». ¹³

D'après nos recherches, nous avons compris par le terme « efficacité » que l'entreprise vise à atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée quel que soit le niveau des coûts engagés ou les ressources utilisées. Donc, la mesure de l'efficacité d'une entreprise n'est que sa façon d'atteindre ses objectifs.

- b) **L'efficience** : est l'aptitude d'une entreprise à atteindre ses objectifs en optimisant ses ressources. **ISABELLE Calme** et **ALS** définissent la rentabilité comme « la consommation des ressources pour atteindre l'objectif de façon optimale » ¹⁴.

¹¹ Camus, P, « le contrôle de gestion pour améliorer la performance de l'entreprise », éd. D'organisation, Paris, 2000, P 379.

¹² ISABELLE, C. et ALS, « Introduction à la gestion », éd. Dunod, Paris, 2003, P298.

¹³ MIKOL, A. et ALS, « Comptabilité analytique et contrôle de gestion », éd. Dunod, Paris, 1989, P160

¹⁴ ISABELLE, C. et ALS, op.cit. P298.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Pour **Philippe CAMUS**,¹⁵ l'efficience implique en plus la notion de rendement, il faut être efficace en combinant au mieux les moyens alloués, produire la quantité demandée en optimisant les coûts.

Selon **Amitai ETZIONI** cité par **Allain MIKOL**¹⁶, l'efficience tient compte de la façon dont les ressources disponibles sont utilisées. L'efficience compare les résultats (prévus ou réalisés) aux moyens (prévus ou réalisés).

En ce qui concerne l'efficience, nous avons compris que l'entreprise ne vise pas seulement à atteindre ses objectifs mais aussi de les atteindre aux moindres coûts.

L'efficacité et l'efficience sont des termes liés et complémentaires pour une entreprise. L'atteinte de ses objectifs est l'un des succès au niveau de sa gestion par rapport aux autres entreprises, et l'utilisation minimum de ses ressources dans sa perspective d'atteindre ses objectifs, clarifie également l'entreprise comme celle qui applique une bonne gestion.

1.2 Le rôle de la rentabilité

La rentabilité est la capacité d'une entreprise à dégager des bénéfices à partir des capitaux investis. Elle représente le rapport entre les revenus d'une société et les sommes qu'elle a mobilisées pour les obtenir.

La rentabilité permet de mesurer la capacité des capitaux investis à dégager un certain niveau de profit.

Elle constitue un élément privilégié pour évaluer la performance des entreprises.

La rentabilité joue un rôle important dans la vie de l'entreprise :

- Elle assure la survie de l'entreprise
- Elle permet à l'entreprise de préserver son indépendance financière

2. Les typologies de la rentabilité

Dans le cadre du calcul de la rentabilité, on distingue trois types de rentabilité il s'agit de :

¹⁵CAMUS, P., op.cit. P379.

¹⁶ETZIONI, A. cité par MIKOL, A, op.cit, P17.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- La rentabilité économique (par rapport aux moyens de production et aux investissements).
- La rentabilité financière (par rapport au moyen financier).
- La rentabilité commerciale (liée à l'activité de l'entreprise).

2.1 Rentabilité économique :

Appelée aussi « rentabilité nette de l'investissement », elle correspond à ce que les Américains et Britanniques appellent « Return On Investment » R.O.I en sigle. Elle mesure la rentabilité des capitaux investis et est déterminée uniquement après impôt. Les capitaux investis représentent les moyens mis en œuvre par l'entreprise pour assurer son activité. Ce sont les immobilisations et le besoin en fonds de roulement d'exploitation.

2.1.1 Définition de la rentabilité économique

La rentabilité économique, c'est « la capacité de l'actif économique (actif immobilisé+besoin en fonds de roulement) à dégager un surplus à même d'assurer la rémunération des bailleurs de fonds (actionnaires et prêteurs) qui en assurent le financement »¹⁷.

La rentabilité économique mesure donc la rentabilité des capitaux engagés, c'est-à-dire la capacité de l'entreprise à générer des bénéfices à partir des capitaux investis.

L'analyse de la rentabilité économique se caractérise par l'étude du coût, des moyens d'exploitation mis en œuvre, et de la production, de la vente ou de la prestation de service réalisé grâce à ses moyens. Elle offre aux dirigeants des indicateurs permettant un contrôle analytique de l'élaboration du résultat et favorise par son caractère plus économique que financier, les études comparatives au sein d'une même branche d'activité et aussi les comparaisons de branche à branche.

La première étape de l'analyse consiste à rapprocher les résultats du volume d'opérations nécessaire à leur réalisation. Ce volume est généralement mesuré par le chiffre d'affaires montant total des ventes réalisées au cours de la période.¹⁸

17 MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed ; Op.cit., P.514.

18 LUC BOULOT Jean, CRETAL Jean Pierre, JOLIVER Jean, KOSKAS Sylvain ; « Analyse Financière », P.144.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

2.1.2 Le mode de calcul de la rentabilité économique

L'entreprise a besoin de l'ensemble de ses actifs pour générer ses bénéfices. Il est donc important de mesurer la rentabilité qu'elle génère sur ses investissements.

$$\text{la rentabilité économique} = \frac{\text{resultat d'exploitation}}{\text{capitaux investis (immobilisations + BFRE)}}$$

► **Les capitaux investis** correspondent à la valeur des immobilisations brutes + la valeur du besoin en fond de roulement d'exploitation (BFRE).

► **L'actif économique** correspond aux capitaux investis, c'est un terme équivalent aux capitaux propres et à l'endettement (dettes bancaires ou financières).

► **Le résultat d'exploitation** est un solde intermédiaire de gestion. Il correspond à l'écart entre les produits et les charges d'exploitation

La rentabilité économique est un indicateur pour mesurer la performance d'une entreprise à créer de la valeur. Pour cela, elle compare les revenus des impôts issus de l'exploitation de l'entreprise (résultat d'exploitation après impôt) aux moyens mis en œuvre pour générer ses revenus (capitaux propres + endettement). La rentabilité économique ne tient pas compte de la structure financière de l'entreprise, c'est-à-dire d'où vient son financement (capitaux propres ou dettes).

2.2 La rentabilité financière :

La rentabilité financière mesure la rentabilité des capitaux propres, c'est-à-dire la capacité de l'entreprise à rémunérer les associés. Pour attirer les investisseurs ou ne pas « perdre » les associés actuels, l'entreprise a pour objectif de maximiser cet indicateur.

2.2.1 Définition de la rentabilité financière

Elle mesure la capacité monétaire dont dispose une entreprise après déduction des charges financière vis-à-vis du tiers.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

La rentabilité financière, c'est « la capacité des capitaux propre à dégager un surplus après rémunération des capitaux empruntés et constatation d'une dotation affectée à la reconstitution du capital productif ».¹⁹

Les capitaux propres représentent l'ensemble des ressources risquées par des associés à la création de l'entreprise. Le résultat est la rémunération qu'ils tirent de ces montants.

- **D'après GINGLINGER, E**

« La rentabilité financière mesure la rentabilité de l'entreprise du point de vue de chaque pourvoyeur de fond, que ce soit des actionnaires ou des prêteurs. En ce qui concerne la rentabilité du point de vue des actionnaires, il s'agit d'estimer le taux de rémunération du capital financier, c'est-à-dire la rentabilité d'investissement réalisé par les propriétaires de l'entreprise ».²⁰

- **Pour Elie COHEN**

« La rentabilité financière met en jeu le rapport entre le résultat global de l'exercice revenant aux propriétaires et le montant des capitaux propres qu'ils ont investis dans l'entreprise ».²¹

Cette rentabilité est d'autre part la condition de toute croissance de la firme : pour se développer l'entreprise doit investir et ses investissements doivent être financés.

Dans ce processus un renforcement des fonds propres est inévitable et implique souvent un appel aux actionnaires existants ou à des investisseurs nouveaux. Ces appels seront entendus si la preuve est rapportée que l'entreprise est apte à rémunérer convenablement les fonds apportés. De plus si le taux de rémunération est élevé, les actionnaires accepteront assez facilement de laisser une partie importante du profit leur revenant, à la disposition de l'entreprise renforçant ainsi les moyens de la croissance. La rentabilité financière s'impose donc aux dirigeants, soit comme un objectif final soit comme une contrainte devant être satisfaite.

¹⁹ MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed, Op.cit, P.156.

²⁰ GINGLEGER, E, « Gestion financière de l'entreprise », éd. Dalloz, Paris, 1991, P29

²¹ COHEN, E., op.cit. P83

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

L'existence d'une rentabilité financière est rassurante pour l'environnement financier et les prêteurs en particulier car le profit attribuable aux associés est pour eux le gage d'une marge de sécurité face à des modifications des conditions de rentabilité. L'étude de la rentabilité financière vise à apprécier l'enrichissement de l'exercice qui revient aux associés²².

2.2.2 Le mode de calcul de la rentabilité financière

La finalité de l'entreprise est d'offrir une bonne rentabilité à ses actionnaires ; il convient d'évaluer cette rentabilité par rapport aux capitaux propres investis.

Les capitaux propres représentent les apports des associés et les réserves générées par l'activité de l'entreprise.

$$\text{Rentabilité financière} = \frac{\text{Résultat net}}{\text{Capitaux propres}}$$

Résultat net = résultat d'exploitation – impôt sur les bénéfices - intérêts versés aux dettes financières

2.3 La rentabilité commerciale

La rentabilité commerciale est un ratio financier permettant de mesurer la rentabilité d'une entreprise selon son volume d'affaires. En d'autres termes, combien gagne une entreprise sur la vente de ses produits/ services.

2.3.1 Définition de la rentabilité commerciale

La rentabilité commerciale permet de comparer le résultat net de l'entreprise avec son chiffre d'affaires. Ce type de ratio peut être utile pour estimer le risque d'une baisse de chiffre d'affaires pour l'entreprise. Une légère baisse du chiffre d'affaire peut se traduire par des pertes plus ou moins lourdes²³.

²² LUC BOULOT Jean, CRETAL Jean Pierre, JOLIVER Jean, KOSKAS Sylvain ; Op.cit., P.156.

²³ Edu bourse; Rentabilité commerciale [en ligne] ; (24/11/2001). Disponible sur : http://www.edubourse.com/lexique/rentabilite_commerciale (consulté le 09 /08/2020 à 14h24min).

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

2.3.2 Le mode de Calcul de la rentabilité commerciale

La rentabilité commerciale se calcule comme suit :

$$\text{Rentabilité commerciale} = \frac{\text{Resultat net}}{\text{Chiffre d'affaire}}$$

Le résultat net correspond au bénéfice ou à la perte de l'entreprise durant l'exercice. Il est calculé en soustrayant l'ensemble des charges (courantes, financières, exceptionnels) à la totalité des produits réalisés.

Le chiffre d'affaires correspond au produit généré par la vente des produits/services de l'entreprise sans tenir compte des charges.

La rentabilité commerciale permet également d'estimer l'impact d'une baisse du chiffre d'affaires de l'entreprise sur son résultat net.

3. La différence entre la rentabilité économique et la rentabilité financière

Une entreprise performante doit être efficace et efficiente. Sa raison d'être consiste à atteindre une bonne rentabilité de façon à dégager des bénéfices. Signe de bonne santé économique.

Le calcul de la rentabilité d'une entreprise permet de mesurer la capacité des capitaux investis à dégager des profits. La rentabilité économique et la rentabilité financière sont des indicateurs qui donnent un aperçu de la performance de l'entreprise sous deux aspects distincts et complémentaires. Nous résumons les différences entre la rentabilité économique et financière à travers le tableau suivant :

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Tableau N°02 : La différence entre la rentabilité économique et la rentabilité financière.

La rentabilité économique	La rentabilité financière
-Rapport entre le résultat d'exploitation et les moyens investis dans l'activité de l'entreprise pour l'obtenir.	-Rapport entre le résultat de l'entreprise et ses capitaux investis.
-Utilisée par les dirigeants et les prêteurs pour évaluer et comparer la performance de l'activité de l'entreprise.	-Utilisation de ce ratio pour connaître la rentabilité de l'argent placé par les propriétaires de l'entreprise ; la capacité de l'entreprise à rémunérer les associés. Les dirigeants de l'entreprise ont intérêt à améliorer la rentabilité financière de l'entreprise, car ils sont élus par les actionnaires.
-Pour ne tenir compte que de l'activité « normale » de l'entreprise, le résultat d'exploitation est retenu, on exclut les éléments financiers et exceptionnels.	-Plus le taux de rentabilité des capitaux propres est élevé, plus l'entreprise aura des facilités à obtenir des fonds sur le marché.
la rentabilité économique $= \frac{\text{résultat d'exploitation}}{\text{capitaux investis}}$ Capitaux investis = immobilisations brutes + BFRE	La rentabilité financière $= \frac{\text{résultat net}}{\text{capitaux propres}}$
-Indépendante de la structure de financement de l'entreprise car le résultat d'exploitation est indépendant de la manière dont est financée l'entreprise.	-Tient compte du financement de l'entreprise car les charges financières sont comprises dans le résultat (elles le font diminuer).

Source : établi par nous-mêmes sur la base des informations du site www.letudiant.fr consulté le 09/08/2020 à 14h35.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

3.1 Amélioration de la rentabilité économique

Pour améliorer la rentabilité économique, l'entreprise peut :

- Augmenter le résultat d'exploitation (augmenter les ventes, diminuer les charges) ;
- Diminuer les capitaux investis :
 - En diminuant le BFRE (augmenter les délais de règlement fournisseurs, diminuer les stocks et les délais de règlement client) ;
 - En diminuant les immobilisations brutes, mais sans réduire la production. Cela impose une utilisation plus efficace des immobilisations.

3.2 Amélioration de la rentabilité financière

Pour améliorer la rentabilité financière, l'entreprise peut :

- améliorer le résultat net de l'entreprise en augmentant les ventes et en réduisant les charges ;
- diminuer les capitaux propres en faisant appel à des emprunts plutôt qu'à des augmentations de capital pour financer ses investissements.

La rentabilité est donc un revenu. C'est un indicateur de l'efficacité de l'action de l'entreprise. La recherche de la rentabilité d'une opération, d'une activité, ou d'une entreprise, permet de ramener le profit ou la satisfaction que l'on tire de cette activité à l'effort consenti pour la mettre en œuvre. Les ratios de rentabilité sont des indicateurs permettant de mettre en évidence la profitabilité d'une entreprise à différents niveaux. Ces derniers prennent leur sens lorsqu'on les compare dans le temps et dans l'espace avec d'autres entreprises du même secteur d'activité.

Section 02 : l'évaluation des projets d'investissement par la méthode ACA

Financiers et économistes communiquent assez peu malgré leurs domaines communs. Ils préfèrent leur langage spécifique. Ainsi, pour l'économiste, « financier » est souvent synonyme de financement ou de marché financier. Pour le financier, « économique » est synonyme d'avant financement dans l'ignorance de la démarche collective.

Au sens des économistes, les critères économiques expriment le point de vue de la collectivité, généralement représenté par l'État ou une collectivité locale.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Notre choix d'étude se porte sur une entreprise étatique à caractère social, qui joue un rôle très important dans le développement de l'économie en générale, et des collectivités en particulier. Pour cela, notre présentation (étude) s'étale sur une brève explication de l'évaluation financière par contre nous allons s'intéressé et s'approfondir en matière d'évaluation économique et faire ressortir vers la fin le lien existant entre ces deux méthodes d'évaluation.

Avant d'entamer et d'expliquer les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet ; il est primordial de définir ce qu'est "l'évaluation".

1. Définition de l'évaluation

L'évaluation est un instrument qui permet de documenter, d'analyser, de perfectionner et de juger un projet en cours ou achevé. Elle constitue un outil de soutien au chef de projet et à son équipe à chaque étape du projet. Lors de la conception de ce dernier, elle aide à formuler les objectifs et à déterminer la démarche à suivre ; lors de sa réalisation, elle permet de vérifier si le projet va dans la direction souhaitée ; lorsqu'il est achevé, elle montre les effets obtenus, ce que d'autres pourront en retirer et les possibilités de développement du projet.

L'évaluation d'un projet d'investissement doit répondre à la question « le projet étudié crée-t-il ou détruit- t-il de la valeur pour l'entreprise »

2. Évaluation financière d'un projet d'investissement

La rentabilité d'un projet d'investissement, les avantages de ce projet par rapport à d'autres investissements disponibles et sa capacité de générer des flux financiers assurant sa liquidité sont les objectifs fondamentaux de l'évaluation financière que mène l'évaluateur d'un projet d'investissement.

2.1 Définition de l'évaluation financière

L'évaluation financière telle qu'elle est définit dans le chapitre N° 01, est la phase de l'étude d'un projet qui permet d'analyser et de déterminer sa rentabilité.

Pour cela, on construit généralement plusieurs échéanciers permettant de prévoir et quantifier les recettes et les dépenses qui seront nécessaires au calcul de la rentabilité.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

2.2 Construction des échéanciers des flux de trésorerie :

Les flux de trésorerie passent pour leur détermination par six étapes ²⁴ :

- Élaboration de l'échéancier des investissements ;
- Élaboration de l'échéancier des amortissements ;
- Détermination de la valeur résiduelle des investissements ;
- Détermination du besoin en fond de roulement (BFR) et sa variation ;
- Élaboration des comptes d'exploitation prévisionnels et le calcul de la CAF ;
- Établissement de tableau de financement prévisionnel et le calcul des flux de trésorerie nets.

3 .Évaluation économique d'un projet d'investissement

Partant de l'évaluation financière, la démarche principale peut se résumer dans les opérations suivantes :

- Introduire des corrections de prix dans la mesure où ceux-ci ne répondent plus à leur qualité essentielle d'indice de rareté ;
- Tenir compte des effets induits par le projet, dans une optique plus large que celle du projet (collectivité nationale par exemple). ²⁵

Plusieurs méthodes permettent d'exprimer ces points de vue, par exemple la méthode des prix de référence et la méthode des effets. Il faut remarquer que l'existence de critères économiques n'enlève pas l'utilisation de critères financiers. Au contraire, il existe une dynamique entre ceux-ci.

Avant d'entamer et d'expliquer le principe de ces méthodes, nous allons d'abord évoquer la notion de « coût ».

3.1 La notion du coût

Un coût est « l'ensemble des charges supportées pour l'acquisition ou l'élaboration d'un bien ou d'un service, généralement exprimé en monnaie ».²⁶

²⁴LAZARY, " Évaluation et financement de projets" Ed. Distribution, El Dar El Outhmania, 2007, p. 68.

²⁵R. HOUDAYER, Op.cit, P 24.

²⁶ Bernard et Collis, op.cit, P 96.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

La comptabilité analytique fait la distinction entre les charges directes et les charges indirectes. Elle qualifie les charges de « directes » les charges directement attribuables au coût du bien ou du service et dont l'affectation est sans ambiguïté, et les charges dites « indirectes » celles attribuables en partie au coût du bien ou du service et dont l'affectation nécessite un calcul préalable de répartition pour lui être imputées. Les analystes comptables distinguent trois types de coûts, selon le stade d'acquisition ou d'élaboration du bien ou du service. Au premier stade d'acquisition, on a le coût d'achat. Le coût d'achat est la somme des charges supportées à l'achat du bien ou des matières premières nécessaires pour sa production. Ces charges correspondent généralement au prix d'achat du bien ou des matières premières, aux frais de transport, aux frais d'approvisionnement, etc. Au deuxième stade d'acquisition, on a le coût de production. Il est égal à la somme du coût d'achat du bien et de toutes les dépenses supportées pour sa fabrication (charges de structures, coût de main-d'œuvre, etc.). Au dernier stade, on a le coût de revient. Le coût de revient d'un bien est la somme de tous les coûts du bien qui sont supportés durant tout son processus d'acquisition, auquel on ajoute les coûts hors production (coûts de distribution, publicité, administration, etc.).

Coût de revient = coût de production + coût hors production

3.1.1 Le coût dans un contexte de projet

La notion de « coût » dans un contexte de projet est beaucoup plus large et complexe. L'identification des coûts dans un projet est fonction du type de projet, de la nature du projet, du cycle de vie et de l'horizon de planification de ce projet. Aussi, pour un même projet, les coûts peuvent être perçus différemment selon qu'on se situe au niveau du chef de projet ou du gestionnaire, ou au niveau d'une direction publique ou privée d'étude de projet.

L'identification et la mesure des coûts d'un projet nécessitent au préalable une discussion éclairée sur le cycle de vie du projet, c'est-à-dire les différentes étapes marquant son évolution, et sur l'horizon de planification, c'est-à-dire la perspective temporelle du projet.

L'évaluation des coûts dans le cadre de l'investissement publics intègre les coûts d'investissement et les coûts d'exploitation

3.1.2 Le coût d'investissement

La période d'investissement est la période pendant laquelle on effectue les constructions du projet nécessaires pour son exploitation. On l'appelle aussi période de

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

construction. Cette période est extrêmement importante pour les projets d'investissement (ou projets productifs), caractérisés très souvent par de lourds investissements. En effet, le niveau de production de ces projets dépend de la consistance des activités réalisées pendant la période de construction. Ce qui explique sa durée généralement longue. Pour certains projets non productifs, la période d'investissement peut être inexistante. C'est le cas par exemple des projets commerciaux, dont les activités consistent principalement en l'achat et la vente de marchandises.

Les coûts supportés pendant la période d'investissement sont appelés coûts d'investissement ou coûts de construction qu'on peut résumer dans la tableau ci-dessous :

Tableau N° 03 : Tableau des investissements et réinvestissements de projet.

Désignations	Année 1	Année 2		Année n
<u>1- cout de pré-exploitation*</u>				
<u>2- actifs corporels</u>				
*terrain				
*bâtiments et génie civil				
*machines et matériels d'exploitation				
*matériels et mobiliers de bureau				
*matériels de transport				
<u>3- fond de roulement*</u>				
<u>4- intérêts payes pendant la construction</u>				
Total coût du projet				

Source : MARCEL Thierry Ossoro, «Évaluation des retombées économiques des projets énergétiques au Québec : Analyse coûts-avantages de la minicentrale hydroélectrique de Val-Jalbert », université du QUEBEC, 2014. P 57.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Pour le projet, ces coûts correspondent :

- Aux coûts de pré-exploitation, y compris ceux correspondant à l'acquisition des actifs incorporels du projet (brevet, permis, licence, fonds de commerce, frais de mise en route et essais, frais de formation du personnel du projet, etc.);
- Aux coûts d'acquisition des actifs corporels (terrains, bâtiments, machines et matériels d'exploitation, matériels et mobiliers de bureau, matériels de transports, etc.);
- Aux besoins en fonds de roulement (FDR) : qui est la différence entre les réalisables et les disponibles d'une part, et les dettes à court terme d'autre part. C'est une ressource qui est nécessaire au fonctionnement du projet. Il est estimé de sorte à financer une partie des charges annuelles d'exploitation jusqu'à ce que les premières recettes du projet puissent le faire.

3.1.3 Le coût d'exploitation

La période d'exploitation, ou période de fonctionnement ou encore période de production est la période à partir de laquelle le projet réalise ses activités de production ou d'exploitation proprement dites. Certains projets peuvent voir une partie de leur production, ou peuvent commencer une partie de leur exploitation, pendant la période de construction. Le niveau de production, pendant cette période serait tout de même minimal. La période d'exploitation est la phase la plus longue du cycle de vie du projet. Les dépenses supportées pendant la période sont dites dépenses d'exploitation ou coûts d'exploitation. Elles correspondent aux dépenses associées à l'exploitation du projet : achat des matières premières, achat des emballages, paiement de loyers, d'électricité et de carburant, frais de maintenance, frais d'assurances, charges de personnels, etc. (voir tableau ci-dessous).

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Tableau N° 04 : Tableau des dépenses d'exploitation de projet.

Désignations	Année 1	Année 2		Année n
Charges personnelles				
Matières premières				
Énergie				
Maintenance				
Loyers				
Assurances				
Emballages				
Autres				
Total Coûts d'exploitation				

Source : MARCEL Thierry Ossoro, «*Évaluation des retombées économiques des projets énergétiques au Québec : Analyse coûts-avantages de la minicentrale hydroélectrique de Val-Jalbert* », université du QUEBEC, 2014. P 58.

3.1.4 Coûts économiques, sociaux et environnementaux

Généralement, les coûts économiques, sociaux et environnementaux d'un projet ne figurent pas dans les tableaux des coûts d'investissement et d'exploitation, sauf pour des besoins d'analyses autres que financières. En effet, les éléments de coûts figurant dans les tableaux d'investissement et d'exploitation sont ceux identifiés du point de vue purement financier. Ils ont pour fidèle vocation de mesurer la rentabilité financière du projet, c'est-à-dire la rentabilité du point de vue des promoteurs.

Les coûts économiques, sociaux et environnementaux d'un projet sont les coûts du projet identifiés du point de vue de la collectivité. Il s'agit des répercussions perverses du

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

projet sur l'économie, sur la société et sur l'environnement subies par les agents, qu'ils soient concernés ou non par le projet.

3.1.5 Avantages de projet

Les avantages d'un projet peuvent être appréhendés selon deux points de vue : du point de vue de l'agent privé et du point de vue de la collectivité.

Du point de vue de l'agent privé, c'est-à-dire le promoteur du projet, sont considérés comme avantages tous revenus générés par le projet ou *cash inflows*. Ce sont généralement les revenus provenant de la vente de la production du projet, ou de prestations de service. On compte parmi les revenus la valeur résiduelle et le fonds de roulement, car ils sont considérés comme des valeurs récupérables comptabilisées à la dernière année du projet. La valeur résiduelle d'un projet est la différence entre la valeur d'origine des actifs du projet et la somme cumulée des amortissements faits sur ces actifs jusqu'à la fin du projet. Elle représente une recette pour le projet si elle est constituée d'une entrée réelle de fonds. Contrairement à la valeur résiduelle, le fonds de roulement ne représente pas en réalité une entrée pouvant être considérée comme une recette pour le projet. C'est un décaissement qu'on récupère par une double comptabilisation. Il est comptabilisé pour la première fois dans le tableau des investissements.

Du point de vue de la collectivité, la notion d'avantages couvre un champ beaucoup plus large. Pour la collectivité est considérée comme un avantage, pour un projet donné, toute répercussion provenant de la mise en œuvre du projet et favorable pour l'ensemble de la communauté. On fait par exemple allusion aux incidences positives du projet sur l'emploi, la production, la consommation, l'épargne, l'accroissement des réserves de devises, la distribution de revenus et l'amélioration d'indicateurs sociaux, l'environnement, etc.

3.2 Méthode d'analyse coûts-avantages (ACA)

Le calcul économique des entreprises repose essentiellement sur la mesure de l'avantage monétaire que l'entreprise peut retirer d'un projet d'investissement. Ce calcul est effectué en prenant en compte les intérêts des propriétaires de l'entreprise. Le calcul économique public prend en compte les intérêts de l'ensemble de la collectivité. Ainsi par exemple, alors qu'une analyse classique peut faire apparaître comme rentable l'installation d'une nouvelle usine, l'analyse économique conduite du point de vue de la collectivité peut faire apparaître une valeur sociale négative en intégrant les effets externes comme la pollution

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

générée par cette usine et les conséquences de celle-ci : maladies, dégradation du cadre de vie, dommage sur l'environnement...

C'est là qu'intervient la méthode d'analyse coût-avantages pour apprécier les effets du projet sur l'économie globale, c'est-à-dire l'impact net de l'investissement pour l'ensemble des agents de l'économie.

3.2.1. Définition

L'analyse coûts-avantages est utile à plusieurs égards mais uniquement si elle est effectuée correctement. Elle fournit un cadre complet permettant de relier les coûts et les avantages du projet d'une façon systématique. Elle aide les différents acteurs concernés à réfléchir aux détails et donne une idée claire des flux financiers d'un projet. Cette méthode est un modèle économique-financier.

L'analyse coûts - avantages est aussi une méthode de choix de projets publics dans une optique d'obtention d'un surplus social maximal de bien-être. Cependant, tous les coûts et les avantages afférents aux projets font l'objet d'une évaluation marchande en termes monétaires.

L'analyse coûts-avantages peut-être effectuée au stade de la conception d'un projet pour aider à prendre les décisions sur la teneur globale du projet et ses diverses activités. Le suivi des divers avantages et coûts peuvent être effectués sur une certaine période de temps pour mesurer les changements.

Cette méthode se repose sur cinq points essentiels :

- Recensement des avantages et coûts ;
- Détermination de groupes-cibles ;
- Valorisation des effets ;
- Actualisation des données ;
- Maximisation du surplus social de bien-être.

3.2.2 Fondement et caractéristique de l'ACA

L'analyse coûts-avantages (ou *Costs Benefits Analysis* en anglais) est un outil d'analyse économique d'aide à la décision. Elle consiste à évaluer l'impact net d'une action du point de vue de la société en comparant monétairement tous les coûts et les avantages de l'action subis ou reçus par l'ensemble des agents de la société.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Cette méthode est définie comme « un évaluateur de l'impact d'une action sur le bien-être social »²⁷.

L'origine de l'ACA est liée à la naissance de l'économie du bien-être (branche normative de l'économie politique qui s'intéresse à la recherche du bien-être social). L'élaboration de l'outil remonte aux travaux d'Adam Smith (1776), Jeremy Bentham (1748-1832), Jules Dupuit (1844), John Stuart Mill (1806-1876), Henry Sidgwick (1838-1900) et Vilfredo Pareto (1848-1923)²⁸.

En réalité, toute action exécutée dans une communauté, tend à améliorer le bien-être d'un certain nombre d'individus et à détériorer celui des autres, d'un côté en créant des joies et des plaisirs, et de l'autre côté en créant des peines. Pour se faire un jugement pertinent sur l'apport global de l'action sur le bonheur de la société, le recours à une analyse coûts-avantages s'avère indispensable. Elle permet d'évaluer l'utilité et le bien-fondé de l'action en mesurant pour chaque individu de la communauté toutes les peines et les joies éprouvées de façon cohérente.

Le bien de la société tel qu'appréhendé par Jeremy Bentham²⁹ est la somme du bonheur des individus de cette société. L'ACA vise le bonheur de l'ensemble de la société. Au sens de Pareto, elle aide à prendre une décision optimale, une décision tendant à améliorer le bien-être d'un certain nombre d'individus sans détériorer ou en diminuant les peines des autres. Selon l'utilitariste J. Bentham, une décision est utile lorsque sa tendance à augmenter le bonheur de la communauté est plus grande que sa tendance à le diminuer.

L'ACA permet donc de prendre une décision utile. Dans le choix d'une ou de plusieurs actions, l'outil retient celle qui procure plus de bonheur que de malheur à la communauté, ou qui tend à augmenter les joies et à soulager les peines.

Philippe Méral³⁰ caractérise épistémologiquement l'ACA comme un outil d'aide à la décision économique normatif (qui détermine ce qui doit être) et non positif (qui décrit ce qui est). Il considère l'ACA comme l'expression d'un calcul normatif qui cherche le bonheur

²⁷RAMÍREZ SOBERANIS, « La pratique de l'analyse coût-avantages dans le secteur des transports : une perspective mexicaine », Unidad de Inversiones, Mexique, 2010.

²⁸MARCEL Thierry Ossoro, «Évaluation des retombées économiques des projets énergétiques au Québec : Analyse coûts-avantages de la minicentrale hydroélectrique de Val-Jalbert », université du QUEBEC, 2014, P 66.

²⁹J. Bentham, « An introduction to the principles of morals and legislation », 1981.

³⁰Philippe Méral, «Fondements, limites et perspectives de l'analyse coûts-avantages », La revue Liaison Énergie-Francophonie, 2005, P 41.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

social optimal par la minimisation des peines et la maximisation des joies et des plaisirs. Pour **P.Méral**, l'ACA représente le « canal historique » de l'économie du bien-être à partir duquel ont été bâtis les guides d'évaluation de projets³¹.

Les méthodes d'analyse coûts-avantages de projet sont des méthodes mesurant l'impact du projet du point de vue de la collectivité en uniformisant tous les coûts et les avantages évalués monétairement. Elles reposent sur les théories de l'analyse économique. On distingue deux méthodes d'analyse coûts-avantages :

- La méthode des prix de référence;
- la méthode des effets.

3.2.3. Méthode de prix de référence

Les prix de références sont des valeurs qui remplacent les prix de marché dans des calculs théoriques lorsque l'on considère que les prix du marché ne représentent pas la vraie valeur économique du bien ou du service.

On les appelle également prix économique, prix comptable, prix « réel », voire prix « d'ombre ».

Le principal intérêt de la méthode des prix de références est la simplicité des calculs. Il s'agit de calculer la VAN le TRI en remplaçant les prix utilisés lors de l'analyse financière par « les prix de références ».

3.2.3.1 Définition et objectifs

Cette méthode consiste modifier le système de prix imposé par le marché et le remplacer par un système de prix théorique appelé prix de référence ou prix reflète, qui exprime de façon plus rigoureuse la valeur des facteurs de production affecté au projet, des biens et services qu'il produit.

L'évaluation économique à l'aide de la méthode de prix de référence permet :

- ✓ D'identifier les perturbations provoquées par le projet dans l'économie nationale ;
- ✓ De classer ces perturbations en coût et avantages économiques ;
- ✓ De mesurer ces coûts et avantages en choisissant pour cela un nouveau système de prix ;

³¹ Philippe méral, Op.cit, P 42.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- ✓ Enfin, de comparer ces coûts et avantages à l'aide de divers critères permettant un classement entre les projets.

3.2.3.2 Le champ d'intervention de la méthode

Le champ d'intervention de la méthode de prix de référence doit être obligatoirement limité aux activités en phase de croissance ou de maturité, dans la mesure où un seuil de rentabilité immédiat n'est pas possible en phase de lancement et de déclin.³²

3.2.3.3 La sélection des projets d'investissement par la méthode de prix de référence

Cette procédure consiste à savoir, si les avantages du projet sont supérieurs à leurs coûts.

Autrement dit, si le bénéfice apporté par le projet est positif ainsi est réputé bon, s'il apporte à la fois plus d'avantages que de coûts.

La méthode des prix de référence est certes simple, mais elle a un inconvénient principal : la difficulté de choisir et justifier les prix de référence et donc des coefficients correcteurs. De plus, son application exige une quantité et une qualité de données statistiques qui correspondent peu aux possibilités réelles d'informations dans les pays en voie de développement (PVD). C'est ce qui semble avoir favorisé l'émergence de l'approche par la méthode des effets.

3.2.4. La méthode des effets

La méthode des effets est, la méthode d'analyse coûts-avantages qui concurrence les méthodes des prix de référence. Elle a été mise sur pied par la Société d'études et de développement économique et social de Paris (SEDES) dans les années 1970. Les économistes Charles Prou, Marc Chervel et Le Gal sont considérés comme les tenants de la méthode³³.

3.2.4.1 Définition et objectifs

Selon JACKY.K³⁴ La méthode des effets ne diffère pas de la méthode précédente quand à ses objectifs. Elle consiste à apprécier la valeur d'un projet à partir de la mesure des effets de ce projet sur l'ensemble de la collectivité

³²BOUGHABA.A, « analyse et évaluation de projets », BERIT Edition, Alger 2005, p.93.

³³MAYE Franck Olivier, Op.cit, P 101.

³⁴JACKY.K, Op. cit, P 96.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

À l'inverse de la méthode des prix de référence, la méthode des effets évalue le projet sans corriger les prix des biens et des services échangés. Elle mesure au prix du marché les perturbations ou les effets du projet sur l'économie globale par décomposition de la demande finale intérieure (valeur ajoutée, budget de l'État, balance des paiements, etc.). La méthode basée sur une approche peu hétérodoxe dans le contexte de l'ONU et de la Banque Mondiale, est aussitôt préconisée par l'Agence française de développement (AFD). Elle sera beaucoup utilisée dans les pays francophones du tiers-monde pour l'évaluation des projets dans les secteurs industriel, agricole, du transport, du tourisme...

3.2.4.2 Principe d'emploi de la méthode

En effet, elle permet non seulement de mesurer la contribution du projet à l'accroissement du produit intérieur brut (PIB) mais également elle vise à connaître la nouvelle répartition de la valeur ajoutée entre les principaux agents économiques (l'État, les établissements financiers, l'entreprise, les ménages ou le personnel, l'extérieur) afin d'évaluer les effets du projet. Cette méthode mesure les effets du projet dans la situation « avec le projet » aux effets dans la situation « sans le projet » en appliquant les prix de marché des produits.

Elle consiste à comparer la situation avant l'existence du projet et la situation nouvelle créée par ce projet. Pour faire cette comparaison, il est nécessaire de :

- Identifier les différences significatives entre la situation économique sans et avec le projet;
- Apprécier les coûts et avantages du projet ;
- Mesurer ces différences ;
- Déterminer le rapport entre les coûts et avantages.

La méthode des effets, à ce titre, paraît donc comme particulièrement efficace pour examiner l'insertion du projet sur l'économie nationale. Elle implique la nécessité de bien connaître le contexte national et en particulier la structure de l'appareil productif.

3.2.5 Les étapes de réalisation de l'ACA

En théorie, une ACA est réalisée en suivant les étapes suivantes³⁵ :

- 1- Dresser la liste des parties prenantes (celles et ceux à qui s'appliqueront les coûts et bénéfices considérés) ;
- 2- Dresser la liste des projets ou programmes à évaluer;
- 3- Cataloguer les impacts potentiels et choisir les indicateurs appropriés ;

³⁵Boardman, A. E, "Introduction to Cost-Benefit Analysis". Dans Cost-benefit Analysis: Concepts and Practice. Prentice Hall. Upper Saddle River, New Jersey, 1996, P 7.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- 4- Mesurer ou estimer les impacts en fonction de la durée de vie attendue du projet ;
- 5- Attribuer une valeur monétaire aux impacts identifiés (les monétiser) ;
- 6- Actualiser en fonction du temps afin d'obtenir la valeur actuelle nette ;
- 7- Faire la somme des coûts et des bénéfices ;
- 8- Faire une analyse de sensibilité ;
- 9- Recommander l'option ayant les bénéfices sociaux nets les plus élevés.

3.2.6 Les limites de la méthode ACA

L'ACA est un outil d'appui à la prise de décision couramment utilisé par les gouvernements. Grâce à l'étape de la monétisation, elle permet de comparer la valeur, exprimée sous forme de ratio coût-avantage, de projets dont la nature est très différente, ou encore d'option envisagées dans la réalisation de ces projets, et ce, pour un horizon temporel déterminé.

En pratique, chacune des étapes préalablement identifiées peut poser certaines difficultés ou faire apparaître divers enjeux, tel que le souligne Boardman³⁶ dans son introduction à l'ACA :

- L'ACA est souvent restreinte à un territoire précis (par exemple, les répercussions de l'activité X en Algérie). Cela pose alors la question de « Qui veut-on prendre en considération dans l'analyse ? »
- Certaines valeurs utilisées dans cette méthode sont plus difficiles à observer, mesurer ou démontrer que d'autres.
- La plupart des interventions impliquent des coûts concentrés au début du projet et des bénéfices qui s'étalent sur de nombreuses années. L'estimation de la durée de ces impacts peut très souvent complètement changer des résultats d'une ACA.
- La phase de monétisation est cruciale à l'ACA, mais requiert souvent l'utilisation d'approximations d'une valeur pour laquelle une mesure exacte est difficile ou impossible à obtenir.

³⁶Boardman, A. E, Op.cit, P 493.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- Le taux d'actualisation à appliquer, c'est-à-dire la valeur à accorder aux coûts et avantages futurs, ne fait pas du tout consensus dans le domaine. Le taux exact à appliquer change beaucoup d'une étude à l'autre et peut avoir des répercussions déterminantes sur les conclusions de celles-ci.³⁷

4. La relation entre l'évaluation économique et l'évaluation financière

Ces relations trouvent leurs véritables sens dans les projets de nature collective. L'évaluation économique suit l'évaluation financière, Cependant, il peut exister des relations de concurrence entre elles ou de complémentarité.

4.1 Relation de complémentarité

L'évaluation économique complète l'évaluation financiers: et utilise les mêmes flux au départ, elle permet aussi d'apporter des critères supplémentaires (ex: projet d'infrastructure). L'évaluation des projets collectifs devra donc être économique, et la rentabilité économique doit se traduire en rentabilité financière,

4.2 Relation de concurrence

- Pour mieux expliquer cette relation, on peut prendre comme exemple deux situations :
- Pour un projet public: ce projet doit être réalisé en acceptant une moins bonne rentabilité financière ;
 - Pour un projet privé: il favorise la rentabilité des capitaux propres qui relève des critères purement financiers.

Les limites de la méthode coûts-avantages et la complexité de sa mise en œuvre et de sa maintenance, ont pour conséquence le recours à l'utilisation des outils et critères plus simple, rapide et efficace en matière d'évaluation de la rentabilité et de choix d'investissement. Ces critères qui, généralement, sont utilisés pour apprécier la pertinence d'un investissement feront l'objet de la section qui suit.

³⁷ Arrow, K., Cropper, M., Collier, G., Groom, B., Heal, G., Newell, R..., Weitzman, M. (2013). Determining benefits and costs for future generations. American Association for the Advancement of Science, Science, (341), p. 349-350. Repéré à scholar.harvard.edu/files/weitzman/files/science-2013-arrow-349-50.pdf.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Section 03 : Les outils et critères d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement en avenir certain

Les critères de choix d'un projet investissement se font dans un avenir certain et incertain, qui peuvent servir au contrôle et à l'évaluation des projets. Le choix de ces critères dépend de l'ensemble d'évènement et d'informations dont dispose l'entreprise.

1. Les méthodes d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement en avenir certain

Les critères de choix d'investissement correspondent à un ensemble d'outils financiers d'aide à la prise de décision, permettant la classification des différents projets étudiés, et la sélection des projets acceptable compte tenu des objectifs et des contraintes de l'entreprise.

En avenir certain, le montant des taux d'intérêt ainsi que les valeurs des flux de trésorerie prévisionnels, et plus généralement de tous les paramètres d'un projet d'investissement, sont connus avec certitude.

- Les critères de rentabilité couramment utilisés pour apprécier le bien-fondé financier d'un investissement sont : délai de récupération, valeur actualisée nette, taux de rentabilité interne, indice de profitabilité... ces méthodes considèrent que le cadre de décision est reconnu et que l'avenir est prévisible (avenir certain) ce qui fera l'objet de la présente section.

Parmi les critères d'évaluation retenus on distingue généralement :

- Les critères simples d'évaluation qui ne font pas appel à l'actualisation des flux financiers.
- Les critères fondés sur l'actualisation des flux de trésorerie ou cash-flows.

1.1 Les critères simples d'évaluation sans actualisation (traditionnel)

Ce sont des critères qui ne prennent pas en considération le facteur temps et la notion d'actualisation. Nous distinguons principalement deux critères à savoir : taux de rendement moyen et délai de récupération (pay back).

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.1.1 Taux de rendement moyen

Le taux de rendement moyen dit TRM est « une mesure qui consiste à comparer directement les flux moyens dégagés par l'investissement au montant moyen de l'investissement ».³⁸

a) Définition

Le taux de rentabilité moyen se définit comme « le bénéfice annuel moyen après impôt, divisé par le montant de l'investissement moyen pendant la durée du projet »³⁹ et selon **Frank Olivier MEYE** le taux de rendement moyen encore appelé taux de rendement comptable, fait intervenir les résultats comptables⁴⁰.

b) Formule de calcul

Le taux de rendement moyen se calcule comme suit :

$$TRM = \frac{\Sigma \text{Bénéfices nets} / n}{I}$$

Avec :

n : nombre d'année d'investissement.

En toute logique, « cette méthode ne faisait pas référence à l'actualisation, il convient de prendre en compte les flux liés à la politique de financement ce qui revient à prendre le résultat comptable pour mesurer des flux dégagés par l'investissement. »⁴¹

L'exemple suivant explique le mode de calcul du taux de rendement moyen :

³⁸ KOEHL.J, « Les choix d'investissement », édition Dunod, Paris, 2003. P. 37

³⁹ Idem

⁴⁰ Franck olivier meye, Op.Cit, P 110.

⁴¹ KOEHL.J : Les choix d'investissement, édition Dunod, Paris, 2003. P.37

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Exemple : soit le projet A ci-après. IBS = 40%

	1	2	3	4	5
Investissement	120	-	-	-	-
Excédent brut d'exploitation (EBE ⁴²)	-	60	90	100	100
Amortissement	-	30	30	30	30
Résultat des activités	-	30	60	70	70
Résultat net après impôt (40%)	-	18	36	42	42

$$TRM = \frac{(18+36+42+42)/4}{120} = \frac{138/4}{120}$$

D'où TRM = 28,8 %

c) Règles de décision

- **Projets indépendants :** Entre deux ou plusieurs projets indépendants on choisit tout projet dont le taux de rentabilité moyen est supérieur à une norme fixée d'avance par les dirigeants de l'entreprise ;

⁴² EBE : L'excédent brut d'exploitation d'une entreprise, également nommé bénéfice brut d'exploitation, est un solde intermédiaire de gestion. Il correspond à la ressource d'exploitation dégagée au cours d'une période par l'activité principale de l'entreprise.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- **Projets mutuellement exclusifs:** Entre deux ou plusieurs projets concurrents remplissant la condition précédente, sera choisi celui qui présentera le taux de rentabilité moyen le plus élevé.

d) Avantages et limites du taux de rendement moyen

1. Les avantages

L'utilisation de ce taux, largement liée à la facilité d'obtention de l'information est relativement immédiate : si le taux calculé est supérieur à une norme, l'investissement est considéré comme rentable, dans le cas contraire il ne l'est pas. Cette méthode est donc simple et rapide.

2. Les limites

- * Basée sur des données comptables plutôt que sur des flux monétaires réels
- * Ne tient pas compte de la valeur temporelle de l'argent
- * La méthode ne prend pas en considération la répartition des résultats étalés dans le temps. En somme ce critère est très peu utilisé aujourd'hui par les entreprises.

1.1.2 Le délai de récupération simple (DRS)

Appelé aussi le délai de remboursement, le délai de récupération simple du capital investi est la période de temps au bout de laquelle le montant cumulé des cash-flows égalise les dépenses initialement engagées.

a) Définition

Selon **Jacky koehl**, ce critère représente le nombre de période nécessaire pour que les flux dégagés par le projet compensent le montant des dépenses d'investissement. Son utilisation correspond à l'idée selon laquelle un investissement sera d'autant plus intéressant que les flux financiers qu'il génère permettent de récupérer le plus rapidement possible le montant du capital initialement investi.⁴³

Le délai de récupération est « le temps nécessaire pour récupérer l'investissement initial à partir des flux nets de trésorerie du projet »⁴⁴

⁴³ Jacky koehl, Opcit, p 38.

⁴⁴Hutin H, « Toute la finance d'entreprise », Edition D'organisation, 3ème Edition, France, 2004, P.322.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

b) Formule de calcul

Dans le cas où les flux financiers sont identiques sur la durée de vie du projet, le délai de récupération est égal au rapport entre le montant de l'investissement et le montant du flux annuel. Dans le cas contraire, on procède à une comparaison entre le montant de l'investissement et le cumul des flux de liquidité, en procédant éventuellement à une interpolation linéaire pour déterminer la fraction d'année permettant d'atteindre l'égalité entre les deux paramètres.⁴⁵

Ses formules de calcul sont comme suivies :

Cas n°01: Cash flows constants

$$DRS = I_0 / CF_t$$

Cas n°02: cash flows variables

$$DRS = \sum_{t=0}^n CF_t = I_0$$

Avec

DRS : délai de récupération simple

I₀ : investissement initial ;

CF^t : Cash-flows générés à la période t

Ce critère est basé sur l'idée que, plus la récupération du capital engagé est rapide plus le projet est intéressant.

Exemple : l'entreprise des Bossottes envisage un investissement de 220 Keuros qui pourrait dégager des flux estimés à 70, 80, 100 et 110 Keuros au cours des prochaines années.⁴⁶

⁴⁵KOEHL.J : Les choix d'investissement, édition Dunod, Paris, 2003. P.38.

⁴⁶ Idem, P 39.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Le calcul du délai de récupération simple repose sur l'analyse des flux cumulés :

Période	1	2	3	4
Flux	70	80	100	110
Cumul des flux	70	150	250	360

Le délai de récupération est compris entre la période 2 et la période 3. A partir d'une interpolation linéaire il ressort que celui-ci peut être estimé à 2.7, c'est-à-dire 2 ans et 8mois.

c) Règle de décision

- **Projet indépendants** : on choisit tout projet ayant une période de récupération inférieure à un seuil fixé d'avance.
- **Projet mutuellement exclusifs** : entre deux ou plusieurs projets concurrents remplissant la condition précédente, on retient le projet dont la période de récupération est la plus courte.

d) Avantages et limites du délai de récupération simple

Ce critère d'évaluation perçoit un certain nombre d'avantages et de limites qui sont :

1. Les avantages

- * la simplicité au niveau des calculs et l'utilité pratique ;
- * la possibilité pour un décideur, d'anticiper la liquidité future en fonction du délai de récupération ;
- * la comparaison des flux de trésorerie et non des résultats comptables ;

2. Les limites

- * le critère du DR accorde plus d'intérêt au court terme et ne se préoccupe pas de ce qui se passe au-delà de la période de récupération ;

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Ainsi, un projet B dont le DR est inférieur à celui du projet C, peut finalement s'avérer moins rentable lorsqu'on considère l'ensemble des cash-flows dégagés sur toute la durée de vie considérée

- * la non prise en compte du facteur temps dans la comparaison des cash-flows ;
- * il ne mesure pas la rentabilité réelle des investissements mais la seule liquidité du projet.

1.1.3 Conclusion sur les critères simples d'évaluation

Les critères non basés sur l'actualisation sont souvent utilisés à cause de leurs simplicités de calcul et de leur facilité d'interprétation, et plus particulièrement le délai de récupération plus que celui du taux moyen de rentabilité⁴⁷. Toutefois, le fait qu'ils négligent la dépréciation de l'argent en fonction du temps les rend à priori suspects de manque de rigueur et leur utilisation doit être effectuée en complément à d'autres critères plus élaborés.

1.2 Les critères d'évaluation avec actualisation

L'intérêt de ces critères d'évaluation fondée sur l'actualisation réside dans «la prise en considération du temps qui est un des paramètres essentiels de la décision d'investir»⁴⁸

Ces critères servent à comparer entre la dépense initiale et les recettes attendues dans les années à venir, mais cette comparaison doit se faire à la même date, en général à la date 0.

Avant de citer et développer les critères basés sur l'actualisation, il convient de rappeler le mécanisme de l'actualisation.

1.2.1 La notion de l'actualisation

Le calcul économique et financier s'appuie sur un principe : l'actualisation.

Ce principe qui signifie au sens littéral « rendre actuel » exprime le fait que les agents économiques n'accordent pas la même valeur à une même somme qui survient à des moments différents du temps. Dès lors pour comparer ces sommes, il convient de les transformer. L'opération de transformation la plus courante, qui consiste à calculer la valeur actuelle d'une somme future, s'appelle **l'actualisation**.

⁴⁷ D'après une enquête menée en 1978 par Schall, Sundem et Geijsbeek auprès de 189 des plus importantes entreprises aux États-Unis, le délai de récupération était le critère de choix le plus utilisé, soit 74% de ces entreprises, seul ou en complément avec d'autres critères (Cf. Réjean Belzil/Rassi Analyse et Gestion Financière, (1996), Presses de l'université de Québec, p.460.

⁴⁸BOUGHABA (A), « analyse et évaluation de projets, BERTI Editions, Alger, 2005, p.18.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.2.1.1 Le principe de l'actualisation

L'actualisation est «la technique qui permet de comparer aujourd'hui des flux qui ne se produisent pas à la même date dans le temps »⁴⁹

En règle générale, l'actualisation permet de déterminer la valeur C_0 d'un capital C_n normalement payé dans « n » années. La valeur actuelle C_0 dépend d'un taux d'actualisation « i » qui est souvent voisin du taux d'intérêt à long terme des marchés financiers.

Autrement dit, l'actualisation consiste à « déterminer la valeur immédiate des flux futurs que générera le projet. Elle se fait sur la base d'un taux d'actualisation qui exprime le prix du temps ou d'une autre façon, il permet de comparer des flux de trésorerie intervenant à des moments différents »⁵⁰

La technique de l'actualisation permet d'évaluer aujourd'hui l'équivalent d'un flux monétaire futur à l'aide d'un taux qui tient compte de l'inflation et du risque encouru par l'investisseur.

Le taux d'actualisation à utiliser est le taux de rentabilité minimum exigé par l'entreprise, il est déterminé par rapport au risque encouru, par rapport à d'autres projets et selon le taux du marché financier.

1.2.1.2 Méthode et formule d'actualisation

Analytiquement, l'actualisation est l'opération inverse de la capitalisation à intérêt composés. Soit une valeur de V_n survenant à la date n : cette valeur peut être considérée comme valeur acquise par une valeur présente (disponible aujourd'hui) V_0 , placée au taux d'intérêt i après n capitalisations. Soit :

$$V_n = V_0(1+i)^n.$$

Actualiser une somme future consiste à rechercher sa valeur actuelle. On établit donc une relation entre la valeur future et la valeur actuelle :

$$V_0 = V_n / (1+i)^n$$

Avec

V_0 : valeur actuelle

⁴⁹Quiry p et Lefur Y, Finance d'entreprise, Edition Dalloz, Paris, 2011, P.389.

⁵⁰ Hutin H, « Toute la finance d'entreprise », Edition D'organisation, 3ème Edition, France, 2004, P.324

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

V_n : valeur de la période n

i : taux d'actualisation

n : nombre de période

1.2.1.3 Les flux à actualiser (positifs et négatifs)

- ❖ Dépenses liées à l'investissement (moins le prix de cession de l'ancien équipement) : prix d'acquisition de l'immobilisation, frais initiaux éventuels, accroissement du B.F.R ;
- ❖ Recettes nettes d'exploitation (encaissement – décaissement) ;
- ❖ Valeur résiduelle de l'investissement à la fin de la période d'utilisation ;
- ❖ Récupération de la variation du B.F.R en fin de période.

1.2.1.4 Le taux d'actualisation : mesure de la valeur du temps

Il s'agit du taux de rentabilité minimal définit par l'investisseur.

Il est déterminé par rapport au risque encouru, par rapport à d'autres projets et selon le taux du marché financier.

1.2.2 La valeur actuelle nette (VAN)

La valeur actuelle nette, **VAN** en abrégé, est un indicateur financier qui peut être utilisé pour apprécier la rentabilité d'un **investissement**. La valeur actuelle nette est également utilisée avec les **titres financiers**, afin de mesurer la différence entre leur valeur actuelle et leur valeur de marché.

A) Définition

La valeur nette actuelle (VAN) d'un projet est la somme des cash-flows annuels actualisés à partir d'un taux prédéterminé i qui détermine le niveau minimum de rentabilité que le promoteur exige du projet.⁵¹

En d'autres termes, la VAN correspond au surplus monétaire dégagé par le projet après avoir récupéré les parts du capital initialement investi.

La valeur actuelle nette appelé aussi bénéfice actualisé est « la différence entre la somme des cash-flows actualisés et le capital investi »⁵².

⁵¹ Frank Olivier MEYE, opcit, p, 110.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

b) Formule de calcul

La VAN d'un projet d'investissement représente le supplément de valeur procuré par l'investissement à l'entreprise. Mathématiquement la VAN s'écrit :

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \left(\frac{CF_t}{(1+i)^t} \right)$$

Avec

I_0 : investissement initial

i : taux d'actualisation

n : durée de vie économique

CF_t : cash-flows actualisés à l'instant « t »

Exemple :

Reprenons l'exemple précédent de l'entreprise Bossottes dont l'investissement de 220 Keuros pourrait dégager des flux estimés à 70, 80, 100 et 110 Keuros au cours des prochaines années.⁵³ La première étape consiste à déterminer la valeur actuelle des flux de trésorerie, étant entendue que l'évaluation est réalisée le jour de la dépense de l'investissement (période 0) ; pour cela nous utiliserons un taux d'actualisation de 7%.

Le premier flux d'une valeur courante de 70 000 euros a une valeur actuelle de 65 420,56 euros.

Le flux de la deuxième année d'une valeur courante de 80 000 euros a une valeur actuelle de 69 875,10 euros.

Le flux de la troisième année d'une valeur courante de 100 000 euro a une valeur actuelle de 81 626,79 euros.

Le flux de la quatrième année d'une valeur courante de 110 000 euro a une valeur actuelle de 83 918,47 euros.

Au total, la VAN de ce projet ressort à :

$$VAN = -220\,000 + 65\,420,56 + 69\,875,10 + 81\,626,79 + 83\,918,47 = 80\,843,92 \text{ euros}$$

⁵²Koechl J, Op.Cit, P.40.

⁵³ Idem, P 41.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Ce projet dégage des flux de trésorerie nette d'une valeur actuelle de 80844 euros $VAN > 0$ cela signifie que ce projet est rentable. Cette somme représente l'enrichissement de l'entreprise.

c) Règle de décision

- **Projet indépendants** : entre deux ou plusieurs projets indépendants, on retient tout projet dont la VAN est positive.
- **Projets mutuellement exclusifs** : entre deux ou plusieurs projets concurrents, on retient tout projet dont la VAN est supérieure.
- **$VAN > 0$** : investissement rentable ;
- **$VAN = 0$** : taux d'actualisation = taux de rentabilité ;
- **$VAN < 0$** : investissement non rentable ;

d) Avantages et limites

Le critère de la VAN présente des avantages et des limites parmi lesquels on peut citer :

1. Avantages de la VAN

La valeur actuelle nette est certes le critère le plus utilisé dans l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement dans la mesure où :

- * Elle reflète le niveau de rentabilité de l'investissement ;
- * C'est un critère de comparaison entre investissement ;
- * Elle tient compte de la valeur temporelle de l'argent ;
- * Cette méthode raisonne à partir des flux actualisés ;

2. Limites de la VAN

Le critère de la valeur actuelle nette présente cependant un certain nombre de limites ou d'inconvénients qui conduisent, dans de cas bien particuliers et sous des hypothèses très spécifiques, à calculer d'autres critères. Parmi les plus importantes retenons les limites suivantes :

- Le choix difficile du taux d'actualisation

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

- Le réinvestissement implicite des flux nets annuels de liquidité à un taux égale au taux d'actualisation

La VAN mesure la richesse créée par un investissement au cours de sa durée de vie. Elle est un critère d'éligibilité qui permet d'identifier les projets rentables. Son utilisation pour comparer différents projets est une utilisation abusive. La faiblesse de la VAN comme critère de choix d'investissement tient essentiellement à sa sensibilité au taux d'actualisation retenu.

1.2.3 Le taux de rendement interne (TRI)

Les difficultés rencontrées dans la détermination d'un taux d'actualisation pour le calcul de la VAN est de l'IP ont milité en faveur d'un critère qui « éviterait » le choix d'un tel taux, à savoir le taux de rentabilité interne.

a) Définition

Selon **JACKY Koehl**⁵⁴ « le TRI correspond aux taux d'actualisation pour lequel la somme des flux financiers dégagés par le projet est égale à la dépense d'investissement. En d'autres termes, le TRI désigne le taux d'actualisation qui rend nulle la VAN ».

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux maximum auquel on peut rémunérer les capitaux ayant servi à financer le projet, sans que l'opération devienne déficitaire⁵⁵.

Cette méthode a les mêmes fondements que ceux de la VAN, elle consiste à rechercher pour quel taux d'actualisation on obtient l'égalité entre l'investissement I et la valeur actuelle des cash-flows nets attendus.

b) Formule de calcul

Le taux de rentabilité interne (TRI), ou taux interne de rentabilité est le taux d'actualisation pour lequel la valeur actuelle nette (VAN) est nulle. Il s'agit alors de rechercher le taux d'actualisation i tel que :

$$CF_n(1 + t)^{-n} - I_0 = 0$$

Avec

I_0 : investissement initial

CF : cash-flows générés par le projet d'investissement

t : le taux de rentabilité interne recherché

⁵⁴ Idem, P 42.

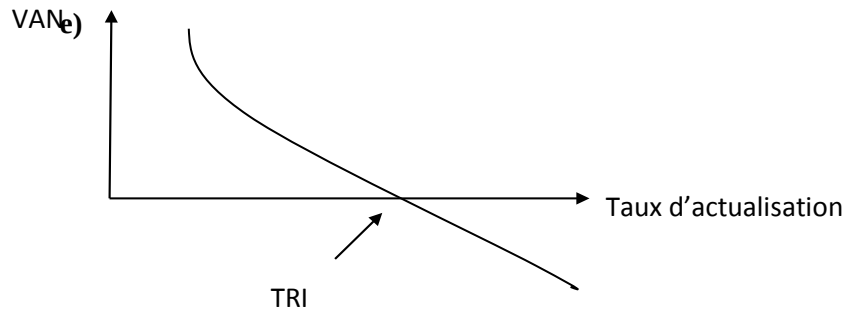
⁵⁵ BABUSIAUX (D), « décision d'investissement et calcul économique dans l'entreprise », Ed. Economica & Technique, Paris, p. 97.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

n : durée de vie du projet d'investissement

Graphiquement, le TRI est représenté comme suit :

Figure n° 03 : le TRI d'un projet



Source : Lasary, Evaluation et financement de projet, Edition Distribution EL Othmania, 2007, p 120.

c) Signification du TRI

Le TRI a été défini comme la valeur du taux d'actualisation qui annule la VAN. A cet effet, pour ce taux, les cash-flows ne permettent pas de dégager un surplus, mais permet seulement :

- De récupérer le capital investi mise de fonds initial,
- De rémunérer les fonds à un taux égal au TRI.

On peut calculer manuellement par interpolation linéaire, en exploitant le quasi linéaire de la courbe de la VAN. A cet effet, on cherchera à l'aide de taux d'actualisation choisis arbitrairement, deux VAN de signe contraires, mais rapprochées autant que possible. On pourra alors interpoler, le TRI cherché étant situé entre les deux taux.

Exemple :

Reprenons l'exemple du projet B

Avec $i = 16\%$ $VAN = 2.54$

Avec $i = 17\%$ $VAN = -4.28$

L'interpolation linéaire se fera de la manière suivante :

16% → 2.54

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

TRI → 0

17% → -4.8

$$\frac{2.54-0}{16-TRI} = \frac{2.54+4.28}{16-17} \text{ D'où TRI} = 16,37\%$$

d) Règle de décision : ce critère est généralement simple à appliquer ;

- **Projet indépendants :** On accepte les projets dont le taux d'actualisation est inférieur au TRI.
- **Projet mutuellement exclusifs :** Entre deux ou plusieurs projets concurrents remplissant déjà la condition précédente, on retient le projet qui a le TRI le plus élevé.
- A l'inverse de la VAN le TIR ne fournit pas un critère de rejet ou d'acceptation du projet d'investissement. Il faut comparer le TIR au coût de capital, ou taux de rendement exigé par l'entreprise.
- Lorsque le TIR est supérieur au coût de capital ou le taux de rendement requis, le projet est accepté. Il est rejeté dans le cas inverse.

TRI > taux d'actualisation → VAN > 0 → Projet est rentable

e) Avantages et limites du TIR

1. Les avantages

- ❖ C'est un critère propre à l'investissement et qui est indépendant de tout autre taux d'intérêt, contrairement à la VAN qui suppose le réinvestissement des cash-flows au taux d'actualisation.
- ❖ Le TRI tient compte de la valeur temporelle de l'argent.
- ❖ C'est un indicateur facile à assimiler de fait qu'il est un pourcentage.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

2. Les limites

On reproche deux limites à l'utilisation du TRI :

Lorsque les signes des flux de trésorerie du projet changent plus d'une fois, la résolution du système d'équation peut être impossible ou conduit à l'obtention de plusieurs TRI, ce qui n'a pas de sens économique.

- Implicitement, ce critère suppose un réinvestissement des flux qui sont générés par le projet chaque année à un taux égal au TRI. Ainsi, il ne sera pas toujours possible de réinvestir les flux au taux interne de rentabilité, surtout lorsque ce dernier est élevé.
- Peut amener à des conclusions inverses de la VAN qui reste le meilleur.

1.2.4 La comparaison entre la VAN et le TRI

Lorsqu'on se réfère aux deux principaux critères qui sont la VAN et le TRI en matière d'évaluation de la rentabilité des investissements, les réponses (acceptation ou rejet) doivent en générale être les mêmes. Le calcul de la **VAN** (Valeur actuelle Nette) est très proche du calcul du **TRI** (taux de rendement interne) car ils se calculent à partir des mêmes flux de trésorerie. Toutefois, nous pouvons comparer entre ces deux critères en étudiant les cas suivant :

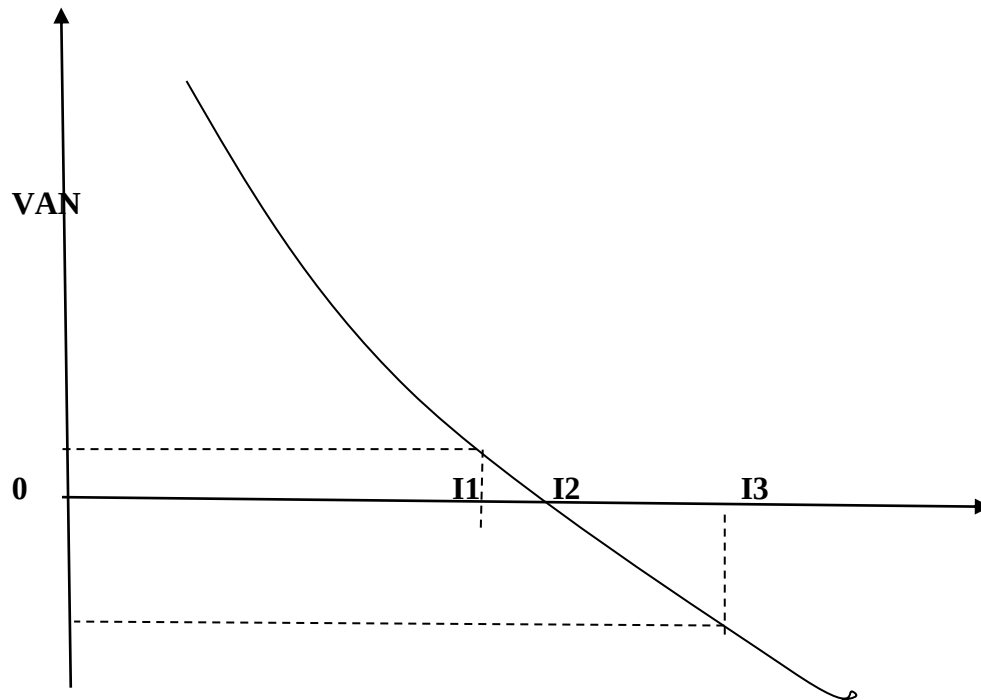
1.2.4.1 Cas des projets indépendants

Dans le cas des projets indépendants, les deux méthodes conduisent à la même décision d'acceptation ou de rejet d'un projet.

Considérons i comme étant le taux d'actualisation :

- Si $i = i_1 \rightarrow VAN > 0$ et $TRI > i_1 \longrightarrow$ projet rentable selon les deux critères.
- Si $i = TRI \rightarrow VAN = 0$
- Si $i = i_2 \rightarrow VAN < 0$ et $TRI < i_2 \longrightarrow$ projet non rentable selon les deux critères.

Figure N° 04 : Équivalence entre VAN et TRI



Source : Frank Olivier MAYE, « Évaluation de la rentabilité des projets d'investissement », éd : L'Harmattan, Paris, 2007, p75.

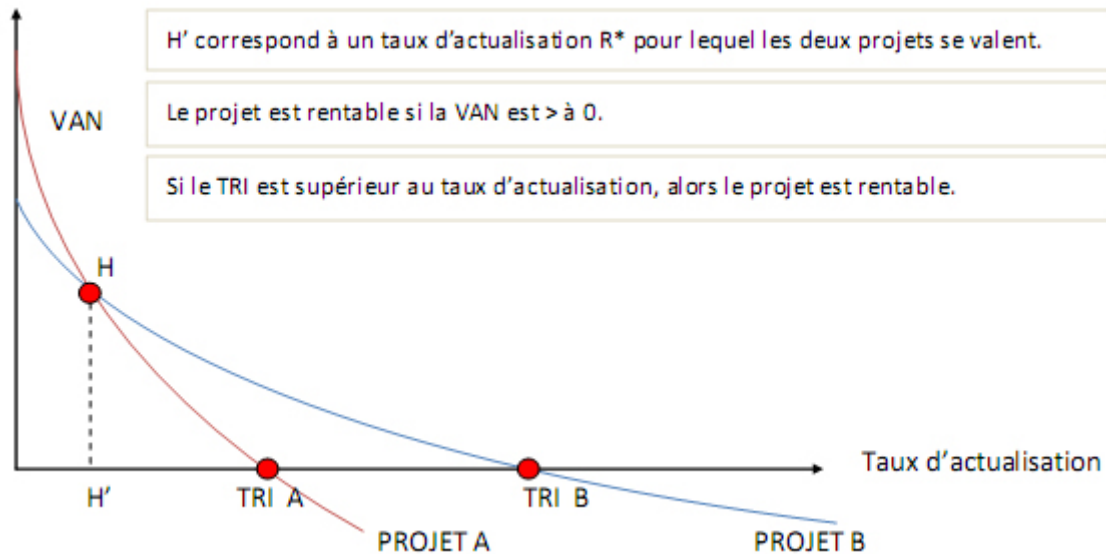
Le graphique ci-dessus montre que les deux critères sont en accord concernant la décision à prendre (acceptation ou rejet).

1.2.4.2 Cas de projets mutuellement exclusifs

Lorsqu'il s'agit cependant de classer des projets concurrents, les deux critères peuvent ne pas concorder dans certaines circonstances. Considérons les projets A et B suivants dont les VAN se coupent au point H appelé « taux d'équivalence » ou « taux d'indifférence ».

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Figure N° 05 : conflits entre VAN et TRI



Source : <https://commons.wikimedia.org> consulté le 10/10/2020 à 20h10.

Le graphique ci-dessus montre les situations suivantes :

❖ Si $i < H'$

$VAN(B) < VAN(A) \rightarrow$ projet A préférable au projet B

$TRI(B) > TRI(A) \rightarrow$ projet B préférable au projet A

❖ Si $i = H'$

$VAN(B) = VAN(A) \rightarrow$ projet A et B équivalents

$TRI(B) > TRI(A) \rightarrow$ projet B préférable au projet A

Conclusion : les deux critères TIR et VAN sont en désaccord

❖ Si $i > H'$

$VAN(B) > VAN(A) \rightarrow$ projet B préférable au projet A

$TRI(B) > TRI(A) \rightarrow$ projet B préférable au projet A

Conclusion : les deux critères TIR et VAN sont d'accord pour désigner le projet B comme étant le plus rentable.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

En constat, le classement de deux projets par les deux critères n'est pas toujours identique. Il diverge notamment lorsque le taux d'actualisation est inférieur ou égal au taux d'équivalence H' .

Tableau N° 05 : La comparaison entre la VAN et le TIR.

	VAN	TIR
Critère de décision	Accepte tous les projets actualisés au coût d'opportunité du capital dont la VAN est non négative	Accepte tous les projets dont le TIR excède le coût d'opportunité du capital
Classement	Il ne donne pas de classement par ordre de réalisation.	Donnera un classement correct entre projets ne s'excluant pas mutuellement.
Projet mutuellement exclusifs	Donne normalement un choix correct si elle accepte le projet dont la valeur actualisée nette est la plus élevée au coût du capital	Peut donner un choix erroné car de petit projet peuvent avoir un TIR plus fort qu'un projet plus vaste mais ayant encore un rendement plus élevé que le coût d'opportunité du capital. Il faut actualiser les différences entre les cash-flows diverses solutions.
Taux d'actualisation	Il faut déterminer le coût d'opportunité du capital.	Détermination interne. La question du coût d'opportunité du capital se pose pour définir le taux limite.

Source : Jean-Pierre Debourse, Roger. P. Declerck op cité P 62.

1.2.5 Délai de récupération actualisé

Dans les éléments précédents, nous avons parlé sur le délai de récupération simple sans que les flux soient corrigés pour tenir compte de la valeur temps de l'argent, dans ce point nous allons traiter le délai de récupération en actualisant les flux de trésorerie, on parle donc du délai de récupération actualisé (DRA).

a) Définition

Le délai de récupération actualisé (DRA) se définit comme étant la période au bout de laquelle les flux nets de liquidité actualisés et cumulés du projet deviennent positifs ou égaux

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

à zéro. Le DRA, à la différence du délai de récupération simple, se calcule donc sur la base des flux de trésorerie actualisés.⁵⁶

Selon ce critère, on détermine dans un premier temps, le nombre d'année nécessaires pour que l'entreprise récupère sa mise de fonds initiale par les flux monétaires (FNT) générés par le projet. Par la suite, ce nombre d'année est comparé à un délai critique fixé par les dirigeants de l'entreprise.

b) Formule de calcul

Le DRA correspond alors au temps nécessaire à la récupération des capitaux investis à partir de la somme des flux de trésorerie espérés actualisés. IL est représenté par la Formule suivante :⁵⁷

$$DRA = \sum_{t=1}^n \left(\frac{CFT}{(1+r)^t} = I_0 \right)$$

Tel que :

CF_t: cash-flows générés à la période t ;

r : taux d'actualisation ;

t : ordre d'année ;

I₀ : capital initial

n : durée de vie de l'investissement

Exemple : Reprenons l'exemple précédent sur calcul du délai de récupération simple. En supposant un taux d'actualisation de 10%, le montant de l'investissement 220 Keuros est compensé par le cumul des flux actualisés après la 3^{ème} année.⁵⁸

⁵⁶ Frank Olivier MAYE, « Évaluation de la rentabilité des projets d'investissement », éd : L'Harmattan, Paris, 2007, p109.

⁵⁷(J).PILVERDIER-LATREYTE, « Finance d'entreprise », 7eme Edition ECONOMICA, 2002, p.33.

⁵⁸ Jacky. k, Op. Cit, P 49.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Période	1	2	3	4
Flux	70	80	100	110
Flux actualisé	63,6	66,1	75,1	75,1
Cumul des flux actualisés	63,6	129,7	204,8	279,9

Le délai de récupération actualisé ressort à 3,2 ans après interpolation linéaire.

c) Règles de décisions

Le délai de récupération actualisé s'interprète comme le délai de récupération simple.

- Projets indépendants : on choisit tout projet ayant une période de récupération inférieure à un, seuil fixé à l'avance.
- Projets mutuellement exclusifs : entre deux ou plusieurs projets concurrents remplissant la condition précédente, on retient le projet dont la période de récupération est la plus courte.

d) Avantages et limites du DRA

Cette méthode a ses avantages et ses inconvénients

1. Les avantages

Comme la méthode de DRS, celle-là est aussi avantageuse :

- * La méthode de DRA est donc facile à appliquer ;
- * Il tient compte de la valeur temporaire de l'argent.

2. Les limites

Si le critère prend en compte la valeur du temps, il reste néanmoins fondé sur l'appréciation du risque encouru et ne peut pas réellement être considéré comme un critère d'évaluation de rentabilité du projet. En effet il ne s'intéresse pas à ce qui se passe au-delà du délai.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.2.6 Indice de profitabilité (IP)

Avant de faire son choix, un investisseur doit déterminer la rentabilité de chaque investissement envisagé. Pour cela, il peut calculer l'indice de profitabilité.

a) Définition

L'indice de profitabilité (IP) représente « la VAN par unité monétaire investie dans un Projet particulier ». ⁵⁹

Autrement dit, ce critère est défini comme « le rapport entre la valeur actualisée de l'ensemble des flux de revenus attendus des projets et le montant initial de l'investissement » ⁶⁰

L'indice de profitabilité est donc un indicateur qui permet de mesurer la rentabilité du capital investi par une entreprise. Il met en relation la valeur actuelle nette des cash-flows futurs et capital investi, et il nous permet de mesurer le gain que rapporte une unité monétaire investie dans un projet.

b) Formule de calcul

L'indice de profitabilité se définit donc comme le rapport entre d'une part les recettes et dépenses d'exploitations actualisées, et d'autre part les investissements initiaux actualisés. L'indice de profitabilité mesure donc la contribution d'un projet par franc investi. ⁶¹

La formule de l'indice de profitabilité est la suivante :

$$IP = \sum CF_n (1 + i)^{-n} / I_0$$

En déduisant: $IP = VAN + I_0 / I_0$

Avec

CF: Cash-flow;

i: Taux d'actualisation;

I₀: Capital initial;

⁵⁹Chrissos J et Gillet R, « Décision d'investissement », Edition Dareios et Pearson Education, France, 2008, P 179.

⁶⁰BABUSIAUX (D), « décision d'investissement et calcul économique dans l'entreprise », Ed. Economica & Technique, Paris, p.107.

⁶¹Frank Olivier MAYE, « Évaluation de la rentabilité des projets d'investissement », éd : L'Harmattan, Paris, 2007, p129

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Exemple : Soient deux projets E et F dont la durée de vie est d'un an⁶².

Projet	Investissement	CF ₁	VAN	IP= VAN +I ₀ / I ₀
E	90	112	11,82	1,13
F	14	19	3,27	1,23

En termes de gain absolu (critère de la VAN), le projet E > F ; mais en termes de gain relatif (critères de l'IP), le projet F > E. Un indice de rentabilité de 1,23 signifie que d=le rendement d'un euro investi est de 0,23 euro soit un taux de profitabilité de 23 %.⁶³

c) Règle de décision

- * Entre deux ou plusieurs projets indépendants, on retient tout projet dont l'indice de profitabilité est positif ;
- * Entre deux ou plusieurs projets concurrents remplissant la condition précédente, on retient le projet qui a le taux de profitabilité le plus élevé.

d) Avantages et limites

L'indice de profitabilité est un critère retenu par l'entreprise, suite aux insuffisances Reconnués dans la VAN, qui faisait que celle-ci ne pouvait être utilisée comme critère De sélection entre deux projets ayant des mises de fonds initiales différentes.

1. Les avantages

- * Il permet de comparer entre deux projets dont la mise de fonds initiale est différente ;
- * Il permet une indication de la rentabilité relative par rapport à la taille de l'investissement et atténue ainsi la critique faite au critère de la VAN.

2. Les limites

L'indice de profitabilité, tout comme la VAN se heurte au choix difficile du taux d'actualisation. Mais en plus, l'indice de profitabilité a pour inconvénient particulier, la tendance de privilégier de petit investissement et donc de restreindre à terme la masse globale de flux financiers disponibles pour l'économie.

⁶² Idem .

⁶³ Franck Olivier MAYE, Op cit, p 130.

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

1.2.7 Conclusion sur les critères basés sur l'actualisation

Les critères basés sur l'actualisation (VAN, TRI, DRA et IP) sont certainement les plus utilisés pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement.

En tout état de cause, Ces critères sont de loin plus rigoureux que les autres critères traditionnels. Il est cependant important d'en connaître les limites :

- ❖ Problème du choix du taux d'actualisation ;
- ❖ Difficulté d'interprétation de ces critères ;
- ❖ Difficulté de faire accepter aux promoteurs l'idée d'un projet avec des bénéfices négatifs pendant les premières années, mettant ainsi en jeu son existence même, alors que sa VAN et son TRI sont très favorables sur l'ensemble de la durée du projet.

Le tableau ci-dessous, récapitule les différents critères d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement, leurs définitions, modes de calcul et leur interprétation

Tableau N° 06 : les différents critères d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement :

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Critères	Définition	Calcul	Interprétation
Délai de récupération du capital investi DR	Le DR indique le temps qu'il faut à l'entreprise pour récupérer le capital initialement investi.	Calculer les FNT cumulés sur la durée de vie de l'investissement. Le DR est atteint dans l'année où les FNT cumulés atteignent le capital initialement investi. $\sum FNT = C$	L'investissement est rentable si la récupération est <i>possible</i> et si le délai est <i>inférieur</i> au délai maximum que l'entreprise s'est fixé. L'investissement choisi est celui qui a le DR <i>le plus court</i> .
Valeur actuelle nette économique VAN	La VAN économique est le résultat de la comparaison, à la période 0, du capital initialement investi et de la valeur actuelle des FNT attendus de l'investissement sur sa durée de vie.	$VAN = \sum FNT \text{ actualisés} - C$ Actualiser les FNT consiste à pondérer chaque FNT annuel du coefficient $(1 + t)^{-n}$. t = Taux d'actualisation n = rang de l'année $FNT_0 = FNT_n (1 + t)^{-n}$	L'investissement est rentable si la VAN économique est <i>positive</i> . L'investissement choisi est celui qui dégage la VAN économique positive <i>la plus élevée</i> .
Taux interne de rentabilité TIR	Le TIR est le taux d'actualisation qui annule la VAN, donc pour lequel les FNT actualisés sont égaux au capital initialement investi.	$TIR = t \text{ tel que } VAN = 0$ donc tel que : $\sum FNT \text{ actualisés} = C$ Calculer le TIR par itération et interpolation linéaire.	L'investissement est rentable si le TIR est <i>supérieur</i> à un taux minimal (taux de rejet) fixé par l'entreprise. L'investissement choisi est celui dont le TIR est <i>le plus élevé</i> .
Indice de profitabilité Ip	L'Ip est le rapport entre la VAN et le capital initialement investi. C'est le critère le plus pertinent pour comparer des investissements de montants différents.	$Ip = \frac{1 + VAN}{C}$ Il peut s'exprimer en pourcentage.	L'investissement est rentable si l'Ip est <i>positif</i> . L'investissement choisi est celui dont l'Ip est <i>le plus élevé</i> .

Source : [http://www.tifawt.com/controle-gestion/financement-choix d'investissement](http://www.tifawt.com/controle-gestion/financement-choix-d-investissement) consulté le 20/11/2020 à 12h50min

Chapitre II Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement

Conclusion

A travers ce chapitre, nous avons essayé de présenter les principales évaluations des projets d'investissement, ainsi les méthodes qui sont utilisés par l'entreprise afin de sélectionner le projet espéré le plus rentable parmi plusieurs alternatives.

Chacun de ces critères possède ses spécificités et ses caractéristiques propres. Ils ne donnent donc pas le même classement et les mêmes résultats selon le projet d'investissement, cela est dû aux différences des éléments pris lors de calcul de ces critères (taux d'actualisation, l'inflation ...etc.).

Alors, les critères à utiliser conduisent à des choix différents dans la mesure où ils sont personnels et dépendent des objectifs et appréciations des individus.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Introduction

Tout au long de ce chapitre, nous présenterons des données recueillies auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou; elles nous permettront d'appréhender la contribution de cet office en matière de logements, au développement macroéconomique du pays en générale et de la wilaya en particulier en prenant en considération le confort et le bien-être social.

Dans la première section nous présenterons la direction générale de l'OPGI de Tizi-Ouzou ainsi que son organigramme, et dans la deuxième section nous nous attarderons sur les différentes réalisations de l'OPGI en termes de construction de logements. La troisième et dernière section concerne l'évaluation de la rentabilité du projet « 16 logements sociaux participatifs à Ouacif » ainsi que les difficultés rencontrée par l'OPGI de Tizi-Ouzou lors de la réalisation de ses programmes de construction.

Section 01 : Présentation et organisation de l'organisme d'accueil

Office de Promotion et de la Gestion Immobilière. L'OPGI est un établissement public national à caractère social, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

1. Historique et généralité sur l'OPGI

1.1 Historique :

L'O.P.G. I de Tizi-Ouzou issu de la décentralisation de l'ex Office Public Habitation à des Loyers Modérés (O.P.H.L.M) de la wilaya d'Alger, est créé par l'ordonnance N° 76-143 du 23/10/1976 sous forme d'établissement à caractère administratif (E.P.A), a pour mission essentielle, la réalisation dans le cadre du plan national de développement des programmes d'habitat.



Son statut a connu par la suite des changements qui lui sont consacrés notamment en E.P.I.C (Établissement Public Industriel et Commercial) qui est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, il est réputé commerciale dans ses relations avec les tiers et il est soumis par conséquent aux règles du P.C.N (Plan Comptable National) et des droits

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

commerciaux. Son champ de compétence s'étend sur tout le territoire de la wilaya de Tizi-Ouzou.

Il convient de préciser par ailleurs qu'avant la transformation apportée par les décrets ci-dessus (1991 et 1993) l'office était régi durant six ans par le décret 83-200 qui lui confère le statut d'établissement public local (E.P.L), sur lequel s'exerce une double tutelle (appui) : tutelle locale et tutelle centrale. Cette situation à laquelle s'ajoute une conjoncture économique et sociale défavorable n'a pas permis à l'office d'évaluer positivement.

Les alias ainsi que les promulgations de certains textes législatifs et règlement notamment la loi 81-01 du 07/02/1981 a ainsi un impact important sur l'équilibre de gestion de l'office.

1.2 Définition et missions de l'OPGI

L'O.P.G.I de Tizi-Ouzou est un office parmi tous les autres offices chargés de la promotion et de la gestion immobilière sur l'échelle national.

Conformément au décret N° 91/147 du 12/05/1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des O.P.G.I, l'office peut exercer son activité sur l'ensemble du territoire national et il est chargé dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'état, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour les catégories sociales les plus démunies. En outre, il est chargé à titre accessoire :

- De la promotion immobilière
- De la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tous autres opérateurs.
- De la promotion foncière.
- Des actions de prestation de service en vue d'assurer l'entretien, la maintenance, la réhabilitation et la restructuration des biens immobiliers.

De toute action visant l'accomplissement de sa mission. L'O.P.G.I est en outre réhabilité à gérer les biens immobiliers qui lui sont confiés par l'état.

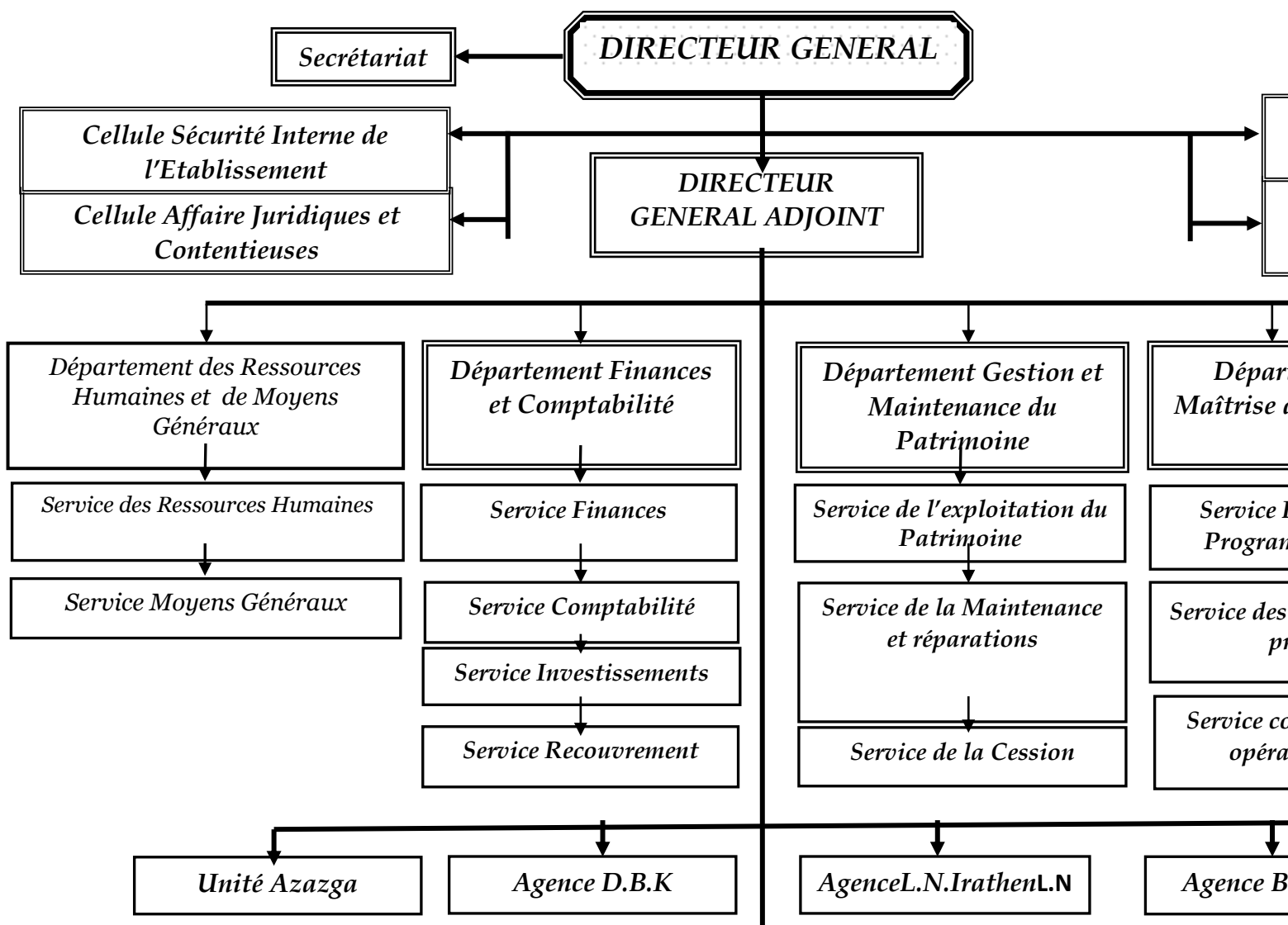
L'O.P.G.I a pour mission d'assurer :

- La réalisation des différents programmes de construction des logements ;
- Le recouvrement des loyers et des charges locatives ainsi que les produits de la cession des biens immobiliers ;
- La réalisation des travaux d'entretien ;
- La location et / ou la cession des logements ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Figure N° 06 : Organigramme de l'OPGI de Tizi-Ouzou

ORGANIGRAMME O.P.G.I DE TIZI-OUZOU



Source : Décision Ministérielle N° 220/DRHR/06 du 12/07/2006

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2. La description générale de l'organigramme de l'OPGI

2.1 La direction générale :

2.1.1 Le directeur général :

Les missions du Directeur Général sont celles fixées par le décret 91/147 du 12/05/1991 (ordonnateur, dirige l'ensemble des départements, rend des comptes au ministère, etc...)

Le Directeur Général a pour activité :

- Négocier avec les membres du conseil d'administration de la stratégie de l'office.
- Transformer la stratégie en plan d'action.
- Exécuter les directives de la tutelle.
- Rechercher des partenaires efficaces.
- Proposer les différentes perspectives avec le conseil d'administration.
- Évaluer le travail des différentes structures.
- Assurer la communication et la coordination interne et externe.
- Assister les différentes réunions bilan au niveau ministériel.
- Identifier les objectifs globaux.
- Faire exécuter le plan d'action.
- Animer et participer au conseil de direction.
- Représenter l'office au niveau des réunions des autorités locales.

2.1.2 La secrétaire de direction :

Est la personne qui exerce la fonction de collaboratrice de dirigeant (Direction Générale) de petite et moyenne entreprise, elle peut être spécialisée ou polyvalente, mais dans la petite ou moyenne entreprise, la secrétaire a des fonctions souvent polyvalentes ; en plus des travaux classiques de secrétariat, elle peut établir des fichiers commerciaux, gérer des stocks, suivre un budget selon le type d'entreprise.

Elle a pour mission de :

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Enregistrer et envoyer le courrier.
- Classer le courrier arrivé et départ selon sa nature et sa destination.
- Dispatcher le courrier après directives du Directeur Général.
- Saisir le courrier relatif à l'activité de l'office.
- Accueillir les visiteurs du Directeur Général.
- Tenir à jour le planning des activités.
- Suivre l'agenda du Directeur Général.
- Être discret dans l'exercice des fonctions et préserver le secret professionnel.

2.1.3 Le Directeur Général Adjoint :

A pour rôle principal :

- D'assister le Directeur Général et de le seconder dans toutes les missions.
- Analyser et évaluer les activités des structures de l'office.
- Suivre et coordonner l'exécution des programmes de travail.
- Contrôler et parapher tout courrier soumis à la signature du Directeur Général.
- Développer les activités liées au bon fonctionnement de l'Office.
- Gérer les relations publiques de l'office notamment la présidence des commissions de toute nature, par délégation du Directeur Général.
- Gérer les conflits de communications internes et externes.
- Évaluer les besoins en ressource humaine et en logistique de l'office.

2.2 Les cellules

2.2.1 Cellule à la Sécurité Interne :

A pour mission principale :

- La sécurité des lieux (installation du système de surveillance mis en place et contrôle (de badge, etc....)).
- Veillez aux relations avec les services extérieurs en matière de sécurité (Ministère, Wilaya, Protection Civile, etc. ...).
- Veiller à l'application des consignes et des mesures de sécurité entreprises au niveau de l'Office.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Élaborer et concevoir les plans d'interventions et d'évacuations en cas d'incendie ou de sinistre.
- Étudier les dangers et nuisances des lieux de travail afin de prévoir les moyens de sécurité et de protection adéquat et détecter les risques.

2.2.2 La cellule aux affaires juridiques et contentieuses :

A pour missions principales :

- Représenter l'office dans toutes les affaires où elle est partie prenante auprès des instances concernées.
- Analyser les textes officiels et veiller à leurs applications.
- Assister l'ensemble des structures dans le traitement des affaires juridiques.
- Étudier tous litiges opposant l'office à des personnes morales et physiques.
- Veiller au respect de la réglementation quant à la passation de tout contrat.
- Contrôler les actions et opérations visant à la prévention des risques encourus par l'office.
- Assister et conseiller le directeur général.

2.2.3 Cellule Audit interne :

A pour missions principales :

- Effectuer les missions d'audits couvrant l'ensemble des services ;
- Élaborer les rapports d'audits qu'il transmet au Directeur Général. Ces rapports sont assortis des constatations, remarques et recommandations utiles ;
- Élaborer les documents permettant au Directeur Général de disposer d'un instrument de contrôle de gestion efficient.

2.2.4 Cellule organisation et système d'information et de communication :

A pour missions principales :

- Le développement et la généralisation de l'outil informatique au sein de l'office et l'élaboration du schéma directeur informatique en assurant sa mise en œuvre ;
- Archiver tous les documents de l'office et constituer une banque de données ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Chargé de la distribution de la documentation au niveau des départements.

2.3 Les départements :

2.3.1 Département finances et comptabilité (DFC) :

Le chef de Département contrôle, coordonne et suit l'ensemble des activités financières et comptables de l'office, à ce titre il a pour missions de :

- Veille à l'application de la politique financière de l'office et à la bonne gestion de la trésorerie ;
- Planifie les ressources financières nécessaires à l'exploitation et à l'investissement au niveau de l'office ;
- Contrôle, coordonne et suit les opérations relatives à l'établissement du budget et à son exécution ;
- Contrôle les activités liées à la tenue de la comptabilité de l'office ;
- Contrôle les différentes opérations de recouvrement des recettes et le paiement des dépenses de l'office ;
- Assure le contrôle et le suivi des actions relatives à la gestion des disponibilités de l'office qu'il détient soit à son niveau soit sur le plan de comptes ouverts auprès des organismes financiers habilités ;
- Contrôle, coordonne et suit l'arrêt des bilans et leurs analyses.

❖ Service Finances :

A pour missions principales :

- D'assurer l'interface avec l'administration fiscale ;
- De veiller à la bonne gestion des caisses ;
- De suivre en collaboration avec le caissier les fonds de roulements et de valider les dépenses effectuées et à leur renouvellement ;
- Suivre les recouvrements et contrôle des régies ;
- D'effectuer des contrôles inopinés de caisse et régies ;
- Des disponibilités détenues tant au niveau de l'Office que sur ses comptes ouverts auprès des organismes financiers ;
- La tenue journalière des mouvements de fond opérés sur le compte de l'Office.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

❖ Service comptabilité :

Ce service est chargé de veiller :

- A l'enregistrement des opérations liées à l'activité et au patrimoine de l'office, de contrôler la conformité et la légalité des documents émanant des structures de l'office et de l'extérieur ;
- D'établir le bilan annuel et les annexes réglementaires, d'analyser les comptes et de procéder aux redressements appropriés, de veiller à la mise à jour des livres légaux ;
- D'effectuer sur la base des états comptables toute analyse demandée par la Direction ;
- De veiller à l'établissement des états de rapprochement de banque ;
- De sauvegarder les archives pour la durée légale.

❖ Service Investissement :

Chargé de :

- L'inventaire et du suivi des investissements de l'Office, du suivi du parc immobilier ainsi que les remboursements auprès des organismes financiers ;
- Des biens immobiliers de l'Office, de l'amortissement du matériel de transport, du mobilier et de matériel.

❖ Service Recouvrement et Contrôle des Régies :

A pour missions :

- Veiller au recouvrement des recettes quel que soit l'origine (loyer, charges, produit de cession) ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans ;
- Rapprochement des quittances des ordres de versement et des justificatifs de paiements (reçus de versements, avis de crédit, états de remise des chèques à l'encaissement) ;
- Présenter régulièrement un bilan de ses interventions et signaler toutes anomalies relevées au niveau des antennes ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2.3.2 Département gestion et maintenance du patrimoine (D.G.M.P) :

Le chef de département de la gestion du patrimoine étant le premier responsable des opérations effectuées au sein de ses services, il a pour missions principales de:

- Coordonner les actions de ses différents collaborateurs ;
- Assurer l'interface avec les autres structures de l'Office (D.M.O, D.A.G, D.F.C, Régie) et éventuellement les structures externes ;
- Motiver et d'animer le personnel en place ;
- Trouver les solutions aux problèmes posés ;
- Faire toutes les recommandations jugées appropriées ;
- Contrôler la cohérence globale des travaux effectués.

Ce département comporte trois (03) services :

❖ Service exploitation du Patrimoine :

Apour missions de :

- Superviser les travaux réalisés par ses sections ;
- Veiller à la gestion locative des logements ;
- Établir les fiches locatives et les contrats de location ;
- Suivi des logements conventionnés et facturation ;
- Mise à jour des dossiers et suivi des décisions d'attribution ;
- Répartir, coordonner et suivre les travaux relevant de sa structure ;
- Veiller à l'application des textes règlementaires ;
- Assurer la transmission au service du fichier et quittance, les éléments nécessaires pour l'établissement des quittances de paiement des mensualités et des charges.

❖ Service Maintenance et Réparation :

A pour mission de :

- Assurer la réception des doléances des occupants des cités ;
- Assurer la collecte des données techniques à la confection des programmes d'intervention en matière de maintenance ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Veiller à la prise en charge des préjudices causés au patrimoine ;
- Tenir l'inventaire physique des immeubles et des réparations ;
- Assurer l'interface avec les structures techniques pour les interventions en matière de maintenance ;
- Coordonner et suivre les opérations relatives aux travaux de sous traitance ;
- Dresser les plannings des travaux rentrant dans le cadre de la restructuration des moyens humains (travaux en régie sur le chantier) ;
- Veiller sur les besoins en et matériels ;
- Veiller en collaboration avec le service recouvrement, au recouvrement des loyers.

❖ Service cession du patrimoine :

A pour mission de :

- Chargé de la tenue du fichier du patrimoine de l'O.P.G.I, ainsi que ceux de ses occupants ;
- Veiller à être alimenté en informations de manière systématique par l'ensemble des structures (D.M.O, Unité, etc ...) ;
- Éditer par l'intermédiaire du fichier les documents de gestion liés à la situation du patrimoine ;
- Conserver les dossiers de fonds des locataires pour toute la durée légale prévue par la réglementation ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

2.3.3 Département maîtrise d'ouvrage (D.M.O) :

Le D.M.O a pour principales missions :

- L'élaboration des programmes de travail ;
- Suivre le déroulement des objectifs tracés ;
- Propose et met en œuvre les actions susceptibles d'améliorer l'efficacité des différents services ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Assure le suivi et la coordination de toute opération de maîtrise d'ouvrage (prospection de terrains, études,ancements d'appel d'offres et consultations suivi, réception, etc...) ;
- Assurer l'interface avec les Départements.

❖ Service Études et Programmmations

Chargé de :

- L'établissement des fiches techniques relatives aux projets ;
- Prospection des terrains ;
- Préparation dossier technique ;
- Lancement des avis d'appel d'offres ou des concours à la sélection ;
- Établissement des contrats et marchés en collaboration avec les bureaux d'études ;
 - Suivi de la préparation des études techniques.

❖ Service des Marchés

Chargé de :

- Vérification des clauses contractuelles (aspect juridique technique et financier) ;
- Vérification des dossiers administratifs des contractants ;
- Engagement des marchés et avenants conformément aux décisions de financement ;
- Vérification des avenants ayant des incidences financières sur le projet en s'appuyant éventuellement sur la nomenclature actualisée des coûts des articles ;
- Proposition de toute mesure contractuelle en relation avec le service du suivi des réalisations (résiliation, clôture, arrêt, reprise, etc...) ;
- Contrôle des ordres de service ;
- Préparation des documents liés aux marchés pour les commissions de marchés ;
- Contrôle des situations de travaux ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

❖ Service Suivi et Réalisation :

Chargé de :

- Chargé du suivi sur site des opérations engagées (conjointement avec le bureau d'étude ou indépendamment du suivi effectué par ce dernier ;
- Établissement des comptes rendus de visite de chantier ;
- Proposition de toute action de gestion des contrats (résiliation, arrêt, reprise, etc...) ;
- Approuver et légaliser les plannings de travaux des entreprises et de toute proposition de changement dans la réalisation des chantiers ;
- Procéder à l'installation des chantiers des entreprises de réalisation ;
- Évaluer des moyens mis en place par l'entreprise ;
- Contrôler les attachements et situations des travaux établis par les entreprises et bureau d'études et rapprochement avec les prévisions ;
- Certifier (visa) les situations de travaux ;
- Prendre en charge et traiter les réclamations des entreprises ;
- Proposer et approuver les variantes complémentaires éventuelles ;
- Évaluation éventuelle de sous-traitances ;
- Participer à la réception provisoire et définitive des travaux.

❖ Service Développement de la Promotion Immobilière et Foncière :

Ce Service est chargé de :

- Prospection foncière (Promotion Immobilière, L.S.P, Social) ;
- Montage financier des projets ;
- Traitement des dossiers technique des programmes projetés ;
- Réunions périodiques avec les différentes parties, (B.E.T, entreprise, A.P.C, D.U.C, D.L.E.P) ;
- Suivi des projets de promotion immobilière ;
- Assurer l'interface avec les partenaires (C.N.L, Banque, etc...) ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Communication et vulgarisation du dispositif régissant des formules L.S.P et promotionnels.

2.4 Les agences :

L'O.P.G.I dispose de cinq agences qui dépendent de la Direction Générale à travers les Daïras de la wilaya de Tizi-Ouzou comme suit :

Tableau N° 07: les différentes agences de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Agences	Daïras concernées
Azazga	Azazga – Bouzguene - Mekla- Azefoun.
Boghni	Boghni- Draa El Mizan - Tizi ghenif –Ouadhia.
LarvaNathIrathen	LarbaaNathIrathen - Tizi Rached - Ain El Hammam - Iferhounen - Ben Yanni – Ouacif.
Draa Ben Khedda	Draa Ben Khedda - Maatkas – Boukhalfa.
Tizi-Ouzou	Tizi Ouzou - Beni Douala - Makouda - Tigzirth – Ouaguenoune.

Source : OPGI de Tizi-Ouzou

Ces agences sont composées :

- D'agents d'entretien qui seront chargés d'assurer l'hygiène et la surveillance du patrimoine ;
- D'ouvriers spécialisés (plombiers, électriciens, maçons...) pour les menues réparations locatives.

En outre, ils continueront à assurer les missions de recouvrement des loyers, produit de cession et diverses prestations hiérarchiquement placés sous l'autorité du directeur général, ils auront des relations fonctionnelles avec :

- Le département de Gestion et Maintenance du Patrimoine pour les Recouvrements et leurs suivis ;
- Le département Finance et Comptabilité pour la remise des encaissements.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2.5 Le régime financier et fiscal de l'OPGI :

Commençons d'abord par le régime financier :

2.5.1 Le régime financier :

Le régime financier représente l'ensemble des recettes et des dépenses de l'OPGI, il est résumé dans le tableau suivant :

Tableau N° 08 : Le régime financier de l'OPGI

Les ressources de l'OPGI	Les dépenses de l'OPGI
- Les produits des prestations fournies ; - Les ventes promotionnelles ; - Produits de cession des locaux ; - Recouvrements des loyers et charges les logements en location.	- Les frais de personnel et toutes dépenses nécessaires au fonctionnement de l'office ; - La réalisation des programmes de construction ; - La réalisation des travaux d'entretien des logements en location ou cédés ; - La réalisation d'un programme de promotion immobilière ; - Les frais financiers.

Source : OPGI de Tizi-Ouzou

2.5.2 Le régime fiscal :

La TVA soumise est de :

- Pour les locaux 19% ;
- Pour les logements 9%.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Section 02 : Les différents programmes de construction des logements réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou

La mission principale de l'Office de Promotion et de la Gestion Immobilière se résume dans la réalisation des programmes de l'habitat, dans le cadre du plan national de développement. L'OPGI est chargé de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État, de promouvoir le service public en matière de logement.

1. Les types de logement réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou

L'Office de Promotion et de la Gestion Immobilière de Tizi-Ouzou, réalise différentes formules de logements de types : LPL, LSP/LPA, et vente promotionnelle qu'on expliquera dans ce qui suit.

1.1 Le logement Social (Logement Public Locatif LPL)

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle.

1.1.1 Définition de logement social

Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social, est un type de logement qui est réalisé par l'État par le biais des OPGI sur fonds publics. Ce type de logement est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées, dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.

Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant un loyer très bas. Ce type de logement est géré par un régime juridique spécifique qui diffère des logements appartenant à des particuliers qui sont donnés en location. Dans le régime spécifique au logement social, le droit au bail est transmissible aux héritiers et la durée du bail est indéterminée.

1.1.2 Les conditions pour bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en Algérie

Pour bénéficier d'un logement social ou public locatif LPL, le postulant doit :

- Réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Avoir un revenu mensuel du ménage qui ne dépasse pas pas vingt-quatre mille (24.000 DA) dinars algérien par mois.
- Avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

Ne peuvent postuler à l'attribution d'un logement publics locatif (social), les personnes qui :

- Possèdent en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation (appartement, villa, studio, duplex...);
- Sont propriétaires d'un lot de terrain à bâtir ;
- Ont bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif (LPA), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente (AADL);
- Ont bénéficié d'une aide de l'État dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.
- Ces conditions concernent également le conjoint du postulant (époux ou épouse).

1.1.3 Le dossier à fournir pour bénéficier d'un logement social locatif

La demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé type (voir annexe N° 01 le modèle de demande d'un logement social en Algérie) et doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- Un extrait de l'acte de naissance (n°12) ;
- Une fiche familiale pour les demandeurs mariés ;
- Un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence (contrat de location, facture électricité...);
- Un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- Un certificat négatif du demandeur et de son conjoint délivré par la conservation foncière du lieu de résidence : pour l'obtenir il faut présenter une copie de la pièce d'identité et l'acte de naissance n°12 et la somme de 500 DA, il est délivré dans un délai allant de 48 heures à 15 jours.
- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisées, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.(voir annexe N°02 : le modèle de la déclaration sur l'honneur).

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

1.1.4 Le dépôt du dossier et de la demande d'un logement social locatif

La demande de logement accompagnée du dossier est déposée auprès de la commission de daïra lieu de résidence contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement, et ce, conformément au décret exécutif du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif, article 7.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

1.1.5 Le traitement des demandes de logement social

Les demandes sont traitées par la commission de daïra d'attribution de logements. Cette commission de daïra d'attribution de logements est composée :

- du chef de daïra, président ;
- des présidents des assemblées populaires communales (maires) concernées ;
- du représentant du directeur de wilaya chargé du logement ;
- du représentant du directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- du représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) ;
- du représentant de la caisse nationale du logement (CNL¹) ;
- du représentant de l'organisation nationale des moudjahidine

Le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer.

Dans tous les programmes de logements publics locatifs à attribuer, il est réservé quarante pour cent (40%) aux postulants âgés de moins de trente-cinq (35) ans. La commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement. La commission de daïra a pour mission de :

¹La Caisse Nationale du Logement (CNL) : est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par décret exécutif n° 91-145 DU 12 mai 1991, et placée sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Elle a pour mission de gérer les contributions et aides de l'État en faveur de l'habitat., notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social, et de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- statuer sur chaque demande ;
- vérifier la conformité de chaque demande avec les dispositions réglementaires;
- se prononcer sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades d'enquête ;
- procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulants, sur la base des critères et du barème de cotation ci-dessous.

Les demandes non retenues par la commission de daïra doivent faire l'objet d'un rejet notifié aux postulants concernés en justifiant les motifs du rejet.

Les listes des postulants sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces derniers.

La commission de daïra procède à la notation des demandes selon des critères et un barème de cotation, sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

1.1.6 Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux :

L'attribution du logement public locatif se fait en fonction du nombre de points obtenus par le demandeur du logement social suite à l'application du barème de notation ci-après, qui prend en considération les critères suivants :

- Total des points = 178 points (100 %)
- Le niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint : 30 points soit 16,85%
- Les conditions d'habitat : 50 points soit 28 %
- L'ancienneté de la demande : 50 points soit 28 %
- Situation personnelle (ayant droit, handicapé) : 30 points soit 16,85%
- Situation familiale (marié, célibataire..) : 18 points 10,11 %

Le barème de notation est détaillé comme suit :

➤ Au niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint :

1. inférieur ou égal à 12000 dinars =30 points ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2. supérieur à 12000 dinars et inférieur ou égal à 18000 dinars = 25 points ;
3. supérieur à 18000 dinars et inférieur ou égal à 24000 dinars = 15 points.

➤ Aux conditions d'habitat :

1. le demandeur qui habite un local non destiné à l'habitation (cave, garage, centre de transit) = 50 points ;
2. résidant dans une maison menaçant ruine et classée par les services techniques habilités comme bien constituant un danger pour la sécurité publique : a. bien collectif (immeuble) = 50 points ; b. bien individuel (maison) = 30 points ;
3. lorsque le demandeur est hébergé chez des parents ou habite dans un logement en location chez un privé = 25 points ;
4. lorsque le demandeur occupe un logement de fonction = 15 points

Toutefois la notation de ces éléments n'est pas cumulative, ce qui veut dire que lorsqu'un demandeur de logement habite dans un garage appartenant à des parents ou louer auprès d'un privé il obtient 50 point seulement (1) et ne peut cumuler les 25 points (3).

➤ la situation familiale et personnelle :

A/ Situation familiale :

1. marié(e), veuf, veuve, divorcé(e) = 10 points pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points
2. célibataire avec personnes à charge = 8 points pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points ;
3. célibataire sans personnes à charge = 8 points

B/ Situation personnelle :

- moudjahid et ayants droit = 30 points ;
- personne handicapée = 30 points

➤ l'ancienneté de la demande :

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

1. de cinq (5) ans à huit (8) ans = 30 points
2. supérieure à huit (8) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans = 35 points
3. supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à quinze (15) ans = 40 points
4. plus de quinze (15) ans = 50 points

Au terme des opérations de notation, la commission de daïra se réunit en présence de tous ses membres pour délibérer sur le classement des postulants selon un ordre décroissant en fonction du nombre de points obtenus.

Le classement est établi par ordre de priorité.

La commission de daïra fixe la liste provisoire des attributaires retenus comportant les indications relatives à leur identité et notamment :

- leur nom et prénoms ainsi que leur filiation (nom du père et de la mère) ;
- leur date et lieu de naissance ;
- l'adresse de leur lieu de résidence ;
- le classement par ordre de priorité de chacun des bénéficiaires

La liste est affichée dans les quarante-huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours.

1.1.7 L'affectation des logements sociaux :

L'affectation des logements selon le nombre de pièces (F2, F3, F4...) tient compte de la situation de famille ainsi que du nombre des personnes à charge.

Les logements du rez-de-chaussée sont réservés, aux personnes handicapées.

Le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'OPGI sur la base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

1.1.8 Le recours en matière de logement social :

Il est créé au niveau de chaque wilaya une commission de recours, présidée par le wali, composée des membres suivants :

- le président de l'assemblée populaire de wilaya (APW);

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- le chef de daïra du lieu d'implantation des logements à attribuer ;
- le directeur de wilaya chargé du logement ;
- le directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- le directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI),
- le responsable d'agence de wilaya de la caisse nationale du logement (CNL).

Après affichage des listes provisoires, tout postulant qui s'estime lésé peut déposer contre accusé de réception, auprès de la commission de recours, un recours écrit et étayé par des informations et des documents qu'il juge nécessaires.

Le délai de recours est fixé à huit (08) jours à compter de la date d'affichage des listes provisoires. La commission de recours statue dans un délai n'excédant pas trente (30) jours.

A la fin des travaux d'examen des recours, la commission de recours transmet les décisions qu'elle a retenues à la commission de daïra qui procède au remplacement sur la base des listes d'attente préalablement établies et fixe la liste définitive des bénéficiaires qui sera affichée durant quarante-huit (48) heures au siège de la commune.

1.1.9 Résiliation du contrat de location d'un logement social :

La non occupation effective dûment constatée d'un logement public locatif pour des raisons injustifiées durant une période continue de six (6) mois entraîne la résiliation du contrat de bail et donne lieu à une nouvelle attribution dans les conditions et les modalités du présent décret.

1.1.10 Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs :

Le loyer du logement social se décompose en deux parties :

- le loyer principal ;
- les charges locatives d'entretien courant des parties communes.

Le prix de la location d'un logement social est calculé en fonction de la date d'occupation de l'immeuble de la manière suivante :

- Les habitations occupées avant 1981 : entre 320 DA et 620 DA par mois.
- Les habitations occupées entre 1981 et 1997 : entre 380 DA et 720 DA par mois.
- Les habitations occupées à compter de 1998 : entre 963 DA et 1845 DA par mois.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Les charges d'entretien courant sont à la charge du locataire. Elles couvrent :

- le montant des travaux et des prestations à l'entretien des parties communes ;
- les taxes locatives prévues par la législation en vigueur.

Les charges d'entretien courant sont facturées par l'OPGI au locataire sur la base des prestations effectivement fournies.

Le montant du loyer est porté sur le contrat de bail et donne lieu à une facturation mensuelle conformément au modèle-type de quittance.

Le loyer est exigible à terme échu.

Les loyers non réglés deux (2) mois après leur échéance sont majorés de cinq pour cent (5%) par mois de retard.

Lorsque le locataire cumule six (6) mois de loyers impayés et après trois (3) mises en demeure restées sans effet, le contrat de bail est résilié de plein droit et ce, sans préjudice des poursuites engagées par l'organisme bailleur en vue du recouvrement des sommes impayées et expulsion du locataire concerné.

Les abattements consentis, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux moudjahidine et ayants droit et aux personnes handicapées, sont calculés sur la base du loyer principal.

1.1.11 Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail :

Ne peuvent prétendre au bénéfice du transfert de droit au bail d'un logement social relevant de l'OPGI que les personnes ayant un lien de parenté degré descendants (fils et filles du détenteur du droit de bail) et répondant aux conditions d'accès au logement social prévus par la réglementation en vigueur ainsi que les personnes répondant aux dispositions législatives régissant le droit au maintien dans les lieux.

Pour concrétiser le transfert du droit au bail ou le désistement, l'accord express et écrit du bailleur (OPGI) est exigé.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

La demande de transfert du droit au bail doit être formulée auprès de l'OPGI par le désistant, par lettre recommandée, accompagnée des pièces justifiant que le demandeur répond aux conditions sus évoquées.

Le contrat de bail exclu toute sous location et tout transfert de droit au bail, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 98-43 du 1er février 1998

1.1.12 Textes réglementaires de référence sur le logement social:

- Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif (JO 24 du 11 Mai 2008).
- Décret exécutif n° 98-43 du 1er Février 1998 Fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social du patrimoine des OPGI.
- Décret exécutif n° 06-208 du 13 juin 2006 fixant les modalités de transfert du droit au bail des logements à caractère social affectés aux administrations, institutions et organismes publics (JO 39 du 14 juin 2006).
- Décret exécutif n° 16-310 du 30 novembre 2016, modifié, fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement public locatif relevant de la gestion des OPGI ;
- Décret exécutif n° 07-10 du 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de vente des logements publics locatifs au profit des moudjahidines et des ayants-droit (JO 4 du 14 janvier 2007).
- Décret exécutif n° 08-196 du 6 juillet 2008 fixant les conditions de rétrocession des logements sociaux financés par l'État et les logements bénéficiant d'aides de l'État à l'accession à la propriété (JO 38 du 09 juillet 2008).
- Décret exécutif n° 18-153 du 4 juin 2018 fixant les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'État et des biens gérés par les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Arrêté interministériel du 7 février 2009 fixant les modalités de fonctionnement de la commission d'attribution du logement public locatif et de la commission de recours (JO 21 du 8 avril 2009).
- Arrêté du 15 décembre 2008 portant approbation du modèle-type de quittance de loyer (JO 18 du 22 mars 2009).

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Arrêté du 13 décembre 2008 fixant le modèle-type de la fiche de synthèse des notes accordées à la demande du logement public locatif (JO 18 du 22 mars 2008).
- Arrêté du 13 décembre 2008 fixant les modèles-types de la demande du logement public locatif et de la déclaration sur l'honneur (JO 18 du 22 mars 2008).
- Arrêté du 13 décembre 2008 fixant le modèle-type de la fiche technique d'instruction effectuée par les brigades d'enquêtes (JO 18 du 22 mars 2008).
- Arrêté du 13 décembre 2008 fixant le montant de la caution payée préalablement à l'occupation du logement public locatif (JO 18 du 22 mars 2008).

1.2. Logement Promotionnel Aidé LPA

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une formule fraîchement élaborée (depuis 2010) par les pouvoirs publics en remplacement du logement social participatif connu sous l'appellation de LSP. Le LPA a suscité, dès son lancement, un véritable engouement de toutes les catégories sociales.

1.2.1 Définition d'un Logement Promotionnel Aidé

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'État.

Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur. Ceci a été accompagné de nouvelles mesures, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3% ainsi que l'aide frontale de l'État (CNL) arrêlée à 700.000 ou 400.000,00 dinars algérien selon le niveau de revenu.

1.2.2 Les conditions pour bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA

Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme : ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA (ex LSP) :

- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé ;
- celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- la personne qui a bénéficié d'une aide de l'État dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement.

Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire national minimum garanti (SNMG). Le SNMG est fixé depuis janvier 2020 à 20.000 dinars algérien par mois.

1.2.3 Les aides octroyées par l'État (non remboursables)

- 700 000 DA pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG.
- 400.000 DA pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

Le revenu est constitué par celui du demandeur augmenté par celui du conjoint.

En plus de l'aide non remboursable de l'État, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

1.2.4 Le dépôt de la demande d'un logement promotionnel aidé LPA

Il faut savoir que la demande de logement LPA doit être déposée (dans la majorité des cas) soit au niveau de la commune de résidence ou de la daïra (wilaya délégué pour Alger).

On peut aussi déposer le dossier de demande au niveau des OPGI, des Agences Foncières de wilayas. Toutefois aucun texte réglementaire n'existe dans ce sens, dans le passé

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

le dépôt et le tri des demandes de logement LSP se faisait au niveau et par le promoteur immobilier et rien n'a changé depuis. Toutefois certains Walis ont confié à juste titre cette tâche aux services de daïra en charge du dossier du logement. Cette commission de daïra regroupe des représentants de la Direction de logement, la Direction de l'urbanisme, l'APC, l'Agence foncière, la CNL et la daïra.

1.2.5 Le dossier de demande d'un Logement Promotionnel Aidé

L'intéressé (le demandeur) doit fournir les pièces suivantes :

- ✓ Demande manuscrite ;
- ✓ 02 photos d'identité ;
- ✓ Copie légalisée de la pièce d'identité : permis de conduire ou carte nationale d'identité (2 exemplaires) ;
- ✓ Acte de naissance 12 (2 exemplaires) ;
- ✓ Une Fiche familiale pour les mariés ou une individuelle pour les célibataires (2exemplaires) ;
- ✓ Résidence ou hébergement (2 exemplaires) ;
- ✓ Les trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments (2 exemplaires) ;
- ✓ Une attestation de travail (2 exemplaires) ;
- ✓ Certificat négatif délivré par la conservation foncière (Ce document n'est plus exigé depuis 2011) ;
- ✓ Formulaire CNL légalisé en 2 exemplaires.

Le conjoint (l'époux ou l'épouse du demandeur) doit fournir les pièces suivantes :

- ✓ Acte de naissance 12 (2 exemplaires) ;
- ✓ Copie légalisée de la pièce d'identité : permis ou carte nationale d'identité (2 exemplaires) ;
- ✓ Résidence ou hébergement (2 exemplaires) ;
- ✓ 02 exemplaires des trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- ✓ Une attestation de travail (2 exemplaires).

Pour les postulants non salariés, commerçants, artisans et professions libérales l'attestation de travail et les fiches de aie sont remplacées par :

- ✓ Copie légalisée du registre de commerce ;
- ✓ Copie de la déclaration fiscale (bilan fiscal).

1.2.6 Superficie et type du logement promotionnel aidé LPA

La surface du logement LPA est fixée à 70 m² habitables avec une tolérance de 3% (+ ou – 4,3 m²). Ainsi il peut varier entre et 65,7 m² jusqu'à 74,3 m².

La surface habitable est mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bains et de toilettes à l'exclusion des surfaces du ou des balcons, séchoir. Chaque logement LPA est un F3 composé des éléments suivants :

- Une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m² ;
- deux (2) chambres : avec une surface comprise entre 12 et 14 m² ;
- une cuisine : sa surface est de 10 à 12 m² ;
- une salle de bains : avec une surface minimale fixée à 4 m² ;
- une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à 1,5 m² ;
- un espace de dégagement
- volumes de rangement
- un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine.

La conception des logements LPA doit être adaptée au mode de vie local et l'aménagement d'espaces verts conformes aux spécificités climatiques.

Outre les parkings au sous-sol qu'il peut prévoir, le promoteur immobilier peut réaliser sur chaque projet, des locaux à commercialiser librement sur la quotité de 20 à 25% de la surface totale habitable des logements promotionnels aidés LPA.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

1.2.7 Prix du logement promotionnels aidés LPA

Concernant les conditions financières, le logement LPA doit être réalisé par un promoteur désigné dans le cadre d'un appel d'offres dans lequel les candidats sont tenus de proposer un prix de cession n'excédant pas les 40.000 DA le m² habitable, hors coût du foncier et ce, sur la base d'un contrat de vente sur plans.

Ce qui veut dire que le prix du LPA variera selon la superficie entre 2.628.000 dinars et 2.972.000 dinars algériens hors coût du foncier. Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises, hormis les honoraires du notaire, et doit correspondre à un logement totalement achevé au sens de la législation et de la réglementation en vigueur.

D'autre part, il est prévu un abattement sur le prix du terrain au profit du promoteur de :

- 80% dans les wilayas d'Alger, Oran et Constantine ;
- 95 % dans les wilayas des Hauts-Plateaux et du Sud ;
- 90 % dans les autres wilayas du pays.

Toutefois, lorsque le projet comporte en partie la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, l'abattement accordé devra être limité à la superficie du terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

1.2.8 Le paiement du prix du logement promotionnel aidé LPA

Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante :

- La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA).
- Le FNPOS ² procède à une aide financière non remboursable de 500.000 DA au profit des travailleurs salariés (tous secteurs confondus, public et privé).

²FNPOS : Fonds national de péréquation des œuvres sociales a été créé par la loi n° 83-16 du 02/07/1983, sa mission est d'assurer la péréquation des œuvres sociales des salariés à travers le territoire national. Toutefois, le décret 96-74 a recadré les objectifs du FNPOS, en l'orientant essentiellement vers le financement de la promotion du logement social en faveur des travailleurs salariés. Rappelons que ce sont les cotisations des

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé).
- Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

Il est strictement interdit au promoteur immobilier de percevoir toute avance ou paiement de la part des souscripteurs avant la conclusion des contrats de vente sur plans. Les bénéficiaires de logements LPA sont tenus à respecter leurs engagements pour le paiement (voir annexe N°03) et les promoteurs sont tenus à respecter les délais et la qualité.

1.2.9 La cession d'un logement promotionnel aidé LPA

Le logement promotionnel aidé doit être cédé sur la base d'un contrat de vente sur plans conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- * L'achat de l'appartement fini : ce qui très rare sinon inexistant ;
- * L'achat du logement en vente sur plan : méthode la plus répandue.

Un contrat V.S.P lie le promoteur à l'acquéreur et qui définit les différentes modalités des versements des clients et leurs conditions.

La vente sur plan (VSP), c'est-à-dire la vente, par le promoteur immobilier, d'un bien (immeuble, logement ou local commercial) en cours de réalisation. Le décret 93/03 fait obligation au promoteur d'établir un contrat devant le notaire, selon un modèle arrêté par décret 94/58 du 7 mars 1994, qui sera soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité.

Le contrat de vente sur plans (CVSP) est à son tour conditionné par une attestation de garantie, délivrée exclusivement par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI). Cette attestation, considérée comme une "assurance obligatoire" pour le promoteur, doit être "obligatoirement annexée" au contrat de vente, sous peine de nullité de celui-ci. Une fois ces conditions réunies, ces documents protégeront les acquéreurs, puisqu'ils couvriront leurs avances payées, en cas d'insolvabilité du promoteur.

1.2.10 Obligations du promoteur et les délais de réalisation

Les obligations du promoteur et les délais de réalisation des logements sont résumés comme suit :

travailleurs (tous secteurs confondus, public et privé) qui sont à l'origine des fonds du FNPOS. Le fameux 1 % logement versé par l'employeur.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

A. Les obligations du promoteur

Le promoteur est tenu de souscrire à deux cahiers de charges :

- ✓ le premier : cahier des charges type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- ✓ le second : cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à prendre en charge les spécifications techniques particulières et les conditions financières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

Le promoteur est tenu de passer, par devant notaire, les contrats de vente sur plans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avec les acquéreurs dans un délai maximum de trois (3) mois suivant la date de notification à son endroit de la liste de ces derniers par l'autorité compétente.

B. Les délais de réalisation

Les autorités publiques avancent le délai de 18 mois avec une marge de retard toléré de six mois. Le délai commence à partir de la notification du projet, en cas de contrainte, un ordre d'arrêt de service (ODS) est exigé. Lors de la reprise des travaux, un ordre de reprise de service est obligatoire.

1.2.11 Textes réglementaires de référence

- Disposition des articles 77 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009.
- Article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011.
- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'État et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'État.

1.3 Vente promotionnelle ou vente libre

Le logement promotionnel est une formule qui permet l'accès à la propriété, il est défini par sa destination, son mode de financement, ses prescriptions techniques. L'un de ses objectifs consistait à construire des logements répondant, selon une logique de qualité et de prix.

La loi du 26 Novembre 1986, relative la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales.

A partir de 1986, la production du logement promotionnel fait appel à des nouvelles formules ; de nouvelles ressources sont mises en places par les pouvoirs publics.

Devant l'ampleur des besoins et la complexité des paramètres relatifs au niveau de l'épargne, au coût de la construction, il fut envisagé à moyen terme de réaliser plus de logements promotionnels. Cette initiative aurait l'avantage d'augmenter sensiblement le nombre de logements disponibles sur le marché.

1.3.1 Définition d'un logement promotionnel

Selon les textes juridiques, on peut définir la promotion immobilière comme suit (8) :

- La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.
- Elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation.
- Les immeubles ou ensembles d'immeubles construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

1.3.2 Caractéristiques d'un logement promotionnel

Le logement promotionnel ou vente libre se caractérise par :

- Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain.
- Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.

1.3.3 Acquisition d'un logement promotionnel :

Les clauses et condition applicable a la vente d'un immeuble ou fraction d'un immeuble cédé dans le cadre du décret 93-03 du 1er mars 1993 relatif a l'activité immobilière et dont l'engagement d'acquérir souscrit par le bénéficiaire aura été suivi d'une décision de réservation et d'un acte de propriété.

Toute personne physique ou morale peut postuler pour l'acquisition d'un logement.

1.3.4 Textes réglementaires de référence

- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

2. Déroulement d'une opération de la promotion immobilière

L'Office de promotion et de gestion immobilière, c'est le maitre de l'ouvrage délégué par le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, chargé de la réalisation du programme de l'état en matière de logements.

La réalisation d'un programme de logement se fait en étapes successives, et ce tout en respectant la réglementation des marchés publics.

Il est nécessaire de montrer les différentes phases, par lesquelles un projet de la promotion immobilière passe.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2.1 Élaboration du projet

Cette phase passe par les étapes suivantes :

1) Notification du programme

La notification du programme est établie suivant la décision ministérielle du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville (MHUV). A base de cette décision le programme est notifié par la demande formulé par le Wali.

2) Déglobalisation du programme

Une fois que le programme est notifié à la Wilaya, on procède à la déglobalisation sur la base des demandes reçus par les différentes APC qui définissent leurs besoins en matière de logement.

3) choix de terrain

Le maitre de l'ouvrage procédera au choix de terrain qui se fera en présence de toutes les parties concernées nommée commission de choix de terrain. Elle est composée de :

- Un représentant de l'OPGI
- Un représentant de la direction du logement (DL)
- Un représentant de la direction de l'urbanisme, architecture et de la construction (DUAC).
- Un représentant de l'APC
- Un représentant de la protection civile.

Une fois le choix de terrain est fait, le procès verbal (PV) doit être dressé (voir annexe N°4). Le maitre de l'ouvrage lance une consultation pour retenir le géomètre qui procédera à la délimitation de terrain et l'identification de sa nature juridique accompagné d'un rapport de présentation (levée topographique).

Après avoir retenue un laboratoire géotechnique, ce dernier procédera à l'étude de sol afin de déterminer la nature du sol. Un rapport de sol doit être présenté à l'OPGI pour l'exploitation.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

4) bureau d'étude

Le maître de l'ouvrage lance un concours d'architecture, ce dernier retiendra une étude. Le bureau d'étude doit présenter au maître de l'ouvrage les documents par phases d'exécution à savoir : esquisse, avant projet, projet d'exécution.

Le laboratoire va remettre l'étude de sol au bureau d'étude pour transmettre le dossier d'exécution au contrôle technique de la construction (CTC) pour l'approbation une fois l'étude finalisé.(voir annexe N° 05).

5) lancement d'un avis d'appel d'offre national (AON)

L'avis d'appel d'offres est rédigé en langue arabe et, au moins, dans une langue étrangère. Il est publié obligatoirement dans le bulletin officiel des marchés de l'opérateur public (BOMOP) et, au moins, dans deux quotidiens nationaux, diffusés au niveau national (voir annexe N°06).

Dans cette partie une entreprise de travaux bâtiment (ETB) sera retenue pour la réalisation du projet à base du cahier des charges³ établie par le BET, et à base d'un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux à réaliser qui inclue le TCE (tout corps d'état) qui représente le terrassement, gros œuvres et les secondes œuvres, les VRD (voiries et réseaux divers) et les commerces (locaux).

Le maître d'ouvrage retient l'entreprise la plus compétente et la moins-disante (l'entreprise qui offre le prix le plus bas lors d'un appel d'offre) parmi toutes les entreprises soumissionnaires.

L'avis d'attribution provisoire du marché est inséré dans les organes de presse qui ont assuré la publication de l'avis d'appel d'offres, lorsque cela est possible, en précisant le prix, les délais de réalisation et tous les éléments qui ont permis le choix de l'attributaire du marché public.⁴

³Cahier des charges (CDC) est un document contractuel à respecter lors d'un projet. Le cahier des charges permet au maître d'ouvrage de faire savoir au maître d'œuvre ce qu'il attend de lui lors de la réalisation du projet, entraînant des pénalités en cas de non-respect

⁴Article.65 du Décret présidentiel n° 15-247 du 2 Dhou El Hidja 1436 correspondant au 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public. , page 15.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

6) établissement du marché

Après désignation de l'entreprise réalisatrice, le maître d'ouvrage doit préparer le marché⁵ de réalisation qui comporte les pièces contractuelles qui font objet du cahier de charge qui comporte :

- La soumission ;
- La déclaration à souscrire ;
- Le cahier des prescriptions spéciales ;
- Un cahier des prescriptions communes ;
- Le devis descriptif détaillé par lots ;
- Le bordereau des prix unitaires ;
- Le devis quantitatif ;
- Le planning d'exécution des travaux ;
- Déclaration de probité.(Voir annexe 07)

7) Installation du chantier et début des travaux de réalisation

Après approbation du « marché », par la commission des marchés publics, ce dernier passera en signature par le directeur général de l'OPGI, l'entreprise sélectionnée est appelée à entamer les travaux.

Toutefois, avant le lancement des travaux, l'entreprise doit notifier son « marché » par un ordre de service de notification et de démarrage des travaux, la date de démarrage des travaux est celle de la notification de l'ordre de service. (Voir annexe N°08)

L'entreprise met en place son plan d'exécution des travaux et ce, dans les meilleures conditions de productivité et dans les plus brefs délais. Le délai de réalisation est l'un des critères les plus importants dans la procédure de réalisation de logement, l'entreprise doit respecter les délais de réalisation et ce tout en respectant son planning des travaux présenté dans son « marché ».

L'entreprise a le droit à des délais supplémentaires qui doivent être justifiés par des pièces contractuelles comme un ordre de service des travaux supplémentaires ou

⁵ Marché : Un marché public est un contrat administratif conclu à titre onéreux entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur pour répondre aux besoins en matière de travaux. Lors de la réalisation des travaux, l'entrepreneur doit respecter les clauses du marché.

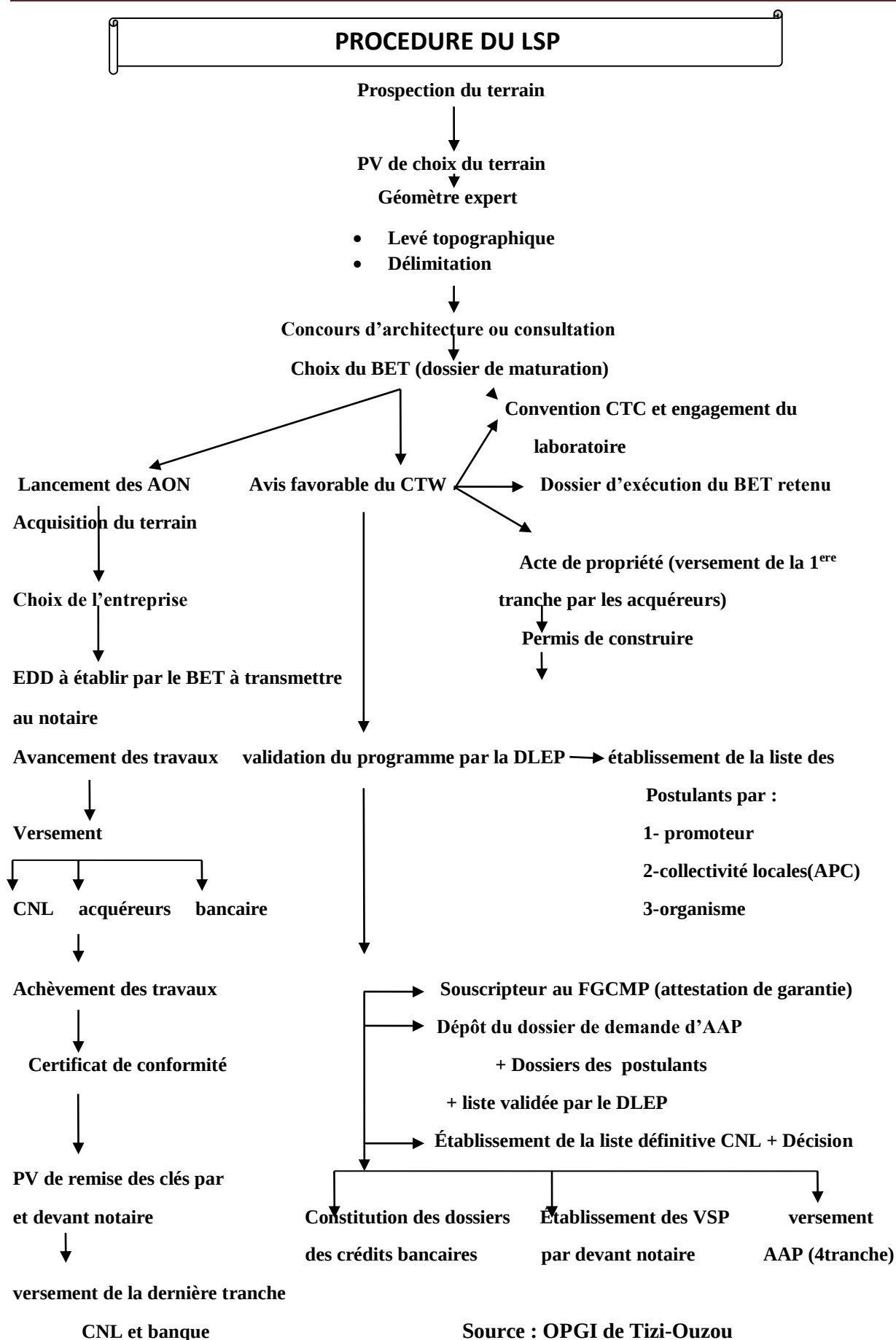
Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

complémentaire, une attestation météorologique, un arrêt des travaux pour cause des problèmes technique.

Ces délais seront régularisés par un ordre de service de régularisation ou un avenant des prolongations de délais qui sera délivré par le maître de l'ouvrage.

Le schéma ci-dessous montre les différentes étapes de réalisation des logements sociaux participatifs :

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou



Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

3. Les réalisations de l'OPGI de Tizi-Ouzou en matière de logements et des locaux commerciaux

Le logement, facteur d'intégration et de reconnaissance sociale, est sans doute le besoin social le plus sensible et le plus porteur. Il joue un rôle économique non négligeable puisqu'il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages.

Le secteur de l'habitat a toujours été un secteur prisé des investisseurs mais un secteur stratégique pour les États et les gouvernements car en cas d'insatisfaction de ce besoin apparaissent des germes d'une explosion sociale. A l'inverse, sa satisfaction peut s'avérer comme un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des états de mal vie des populations. D'ailleurs ce secteur, qui constitue une préoccupation majeure à travers sa triple dimension économique, financière et sociale, prend une place dans les programmes de chaque État.

L'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété de logement familial, proclamé par la charte national et ensuite par la constitution. Depuis l'ouverture du pays à l'économie de marché, les pouvoirs publics semblent favoriser la promotion immobilière par l'intermédiaire de divers promoteurs privé et publics comme l'OPGI.

3.1 Les réalisations de l'OPGI de Tizi-Ouzou en termes de logement en 2020

L'Office de Promotion et de la Gestion Immobilière de Tizi-Ouzou comme tous les offices de la promotion immobilière à l'échelle national, contribue à la mise en œuvre de la politique sociale de l'État. Pour mettre en valeur sa contribution au développement du pays et des collectivités locales sur le plan macroéconomique, nous allons présenter les données collectées auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou, en matière des réalisations et d'attributions des logements par ce dernier.

Selon la situation physique des programmes LPL et LSP/LPA durant l'année 2020, l'office s'est engagé sur :

- un programme de 1582 logements LSP, LPA et promotionnel ;
- un programme de 2399 logements LPL (logements publics locatifs)

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Selon nos informations, l'office ne s'est pas encore lancé dans la vente promotionnelle pour divers raisons citons par exemple, la non-acquisition d'un terrain d'assiette pour la construction.

Cette situation est résumée dans le tableau suivant :

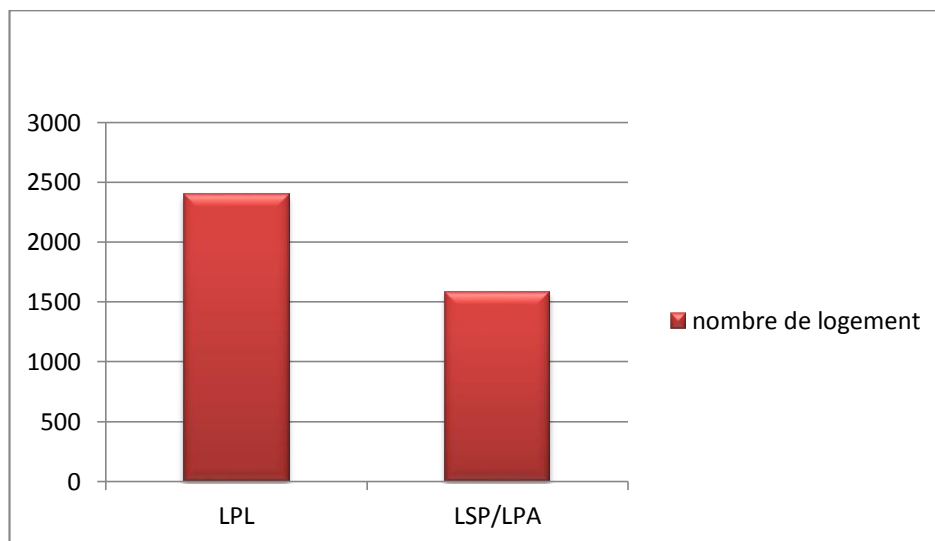
Tableau N°09 : Situation physique des différents programmes lancés par l'OPGI Tizi-Ouzou.

Types de logements	LPL	LSP/LPA	Vente promotionnelle
Nombre de logements	2399	1582	0

Source : OPGI de Tizi-Ouzou

La figure en dessous permet de visualiser les différents projets de construction qui sont lancés par l'OPGI.

Figure N°07 : Diagramme des différents programmes lancés par l'OPGI de Tizi-Ouzou.



Source : réalisé par nous-mêmes a partir des données du tableau N° 09

Selon la figure N°07, nous remarquons que l'OPGI de Tizi-Ouzou s'est lancé dans la réalisation d'un nombre de logement très important dans le cadre du social (LPL) soit 2399 logements. En ce qui concerne les logements sociaux participatifs LSP, l'office a lancé un programme de 1582 logements LSP/LPA, qu'on va détailler dans les tableaux suivants.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

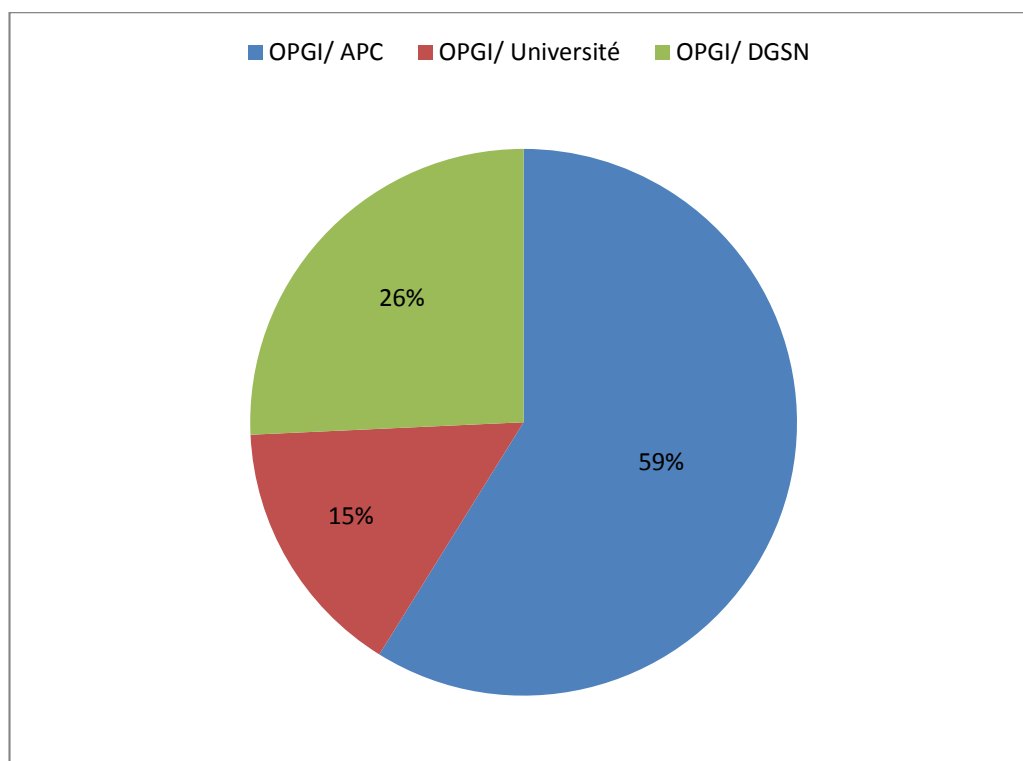
Tableau N°10 : Situation physique de programmes LSP/LPA et promotionnel engagés durant l'année 2020.

	OPGI/ APC	OPGI/ Université	OPGI/ DGSN
Nombre de logements	931	244	407

Source : Établi par nous-mêmes à base des données collectées auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

La figure N°08 nous montrent la répartition du projet LSP /LPA, réalisé par l'OPGI de Tizi-Ouzou, en fonction des différentes institutions (APC, Université et DGSN).

Figure N°08 : Répartition des logements réalisés par l'OPGI entre les différentes institutions.



Source : Établi par nous-mêmes à base des données du tableau N°10

La figure N°08 nous montrent que la majorité des réalisations de l'OPGI en termes de logements durant l'année 2020 est réservée aux APC soit 59%, suivi de la DGSN avec un taux de 26% et enfin 15 % sont réservé aux universités.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

L'état de suivi de la réalisation de ces 1582 logements est représenté dans le tableau suivant :

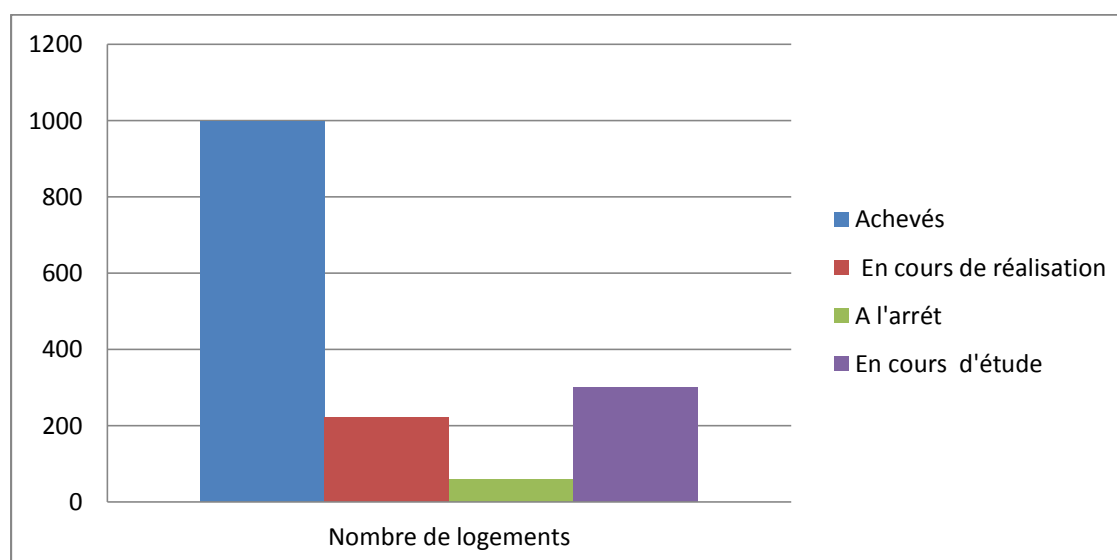
Tableau N°11: Suivi des travaux de réalisations des logements LSP/LPA

Etat des logements	Achevés	En cours de réalisation	A l'arrêt	En cours d'étude
Nombre de logement	999	223	60	300
Taux de réalisation des travaux	63 %	14%	4%	19%

Source : Réalisé par nous-mêmes à base des données collectées auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

La figure n°09 nous permet d'avoir un état des lieux plus précis concernant le programme de réalisation des projets LSP/LPA.

Figure N° 09 : Etat d'avancement des travaux de réalisations des logements.



Source : Établi par nous-mêmes à base des données du tableau N°11.

Nous constatons d'après la figure N°09 que 63% des travaux de réalisations sont achevés, ce qui représente 999logements, 14% sont en cours de réalisation, 19% sont en cours d'étude, soit 300 logements non encore entamé, contre seulement 4%, soit 60 logements à l'arrêt à cause de difficultés rencontrés lors de sa réalisation.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Nous résumons les difficultés rencontrées par l'OPGI de Tizi-Ouzou lors de la réalisation des différents projets d'investissement dans les points suivants :

- Les oppositions des riverains des comités de village ;
- La nature du terrain accidenté par exemple ; le glissement, la nature du sol est mauvaise. (pour trouver une solution à ce genre de problème il faut avoir recours à une étude complémentaire ou une reprise d'étude ce qui engendre un délai supplémentaire et des coûts supplémentaire et le maître de l'ouvrage sera perdant.
- Des erreurs sur le plan génie civile ou d'architecture (modification des plans).
- Cas de force majeure (séismes ...) ce qui provoque des travaux supplémentaires et des coûts supplémentaire.
- Les intempéries (tempête, neige....) et doit y avoir un ordre d'arrêt des travaux et un ordre de reprise des travaux.
- Insuffisance d'autorisation de programme ou enveloppe (coûts > budget) il faut faire une demande auprès du MHUV s'il n'accepte pas il faut refaire l'étude.
- Lorsque des coûts supplémentaires ou complémentaires apparaissent supérieurs à 41000 DA /m² le maître de l'ouvrage a le droit d'apporter des modifications sur la structure du projet.

Quand il y'a des coûts supplémentaires ou complémentaires il faut les régulariser par des avenants⁶ et cela en faisant une demande de réévaluation auprès du MHUV, et lorsque les avenants dépassent 20% du budget il y aura une commission externe composée d'un contrôleur financier, la direction de logement, direction des travaux publics, la direction de l'hydraulique, la direction des impôts... chaque direction donne un représentant.

La répartition des logements LSP achevés et distribués par daïra se résume dans le tableau suivant :

⁶ Avenant : l'avenant constitue un document contractuel accessoire au marché qui, dans tout les cas, est conclu lorsqu'il a pour objet l'augmentation ou la diminution des prestations et/ou la modification d'une ou plusieurs clauses contractuelle du marché.

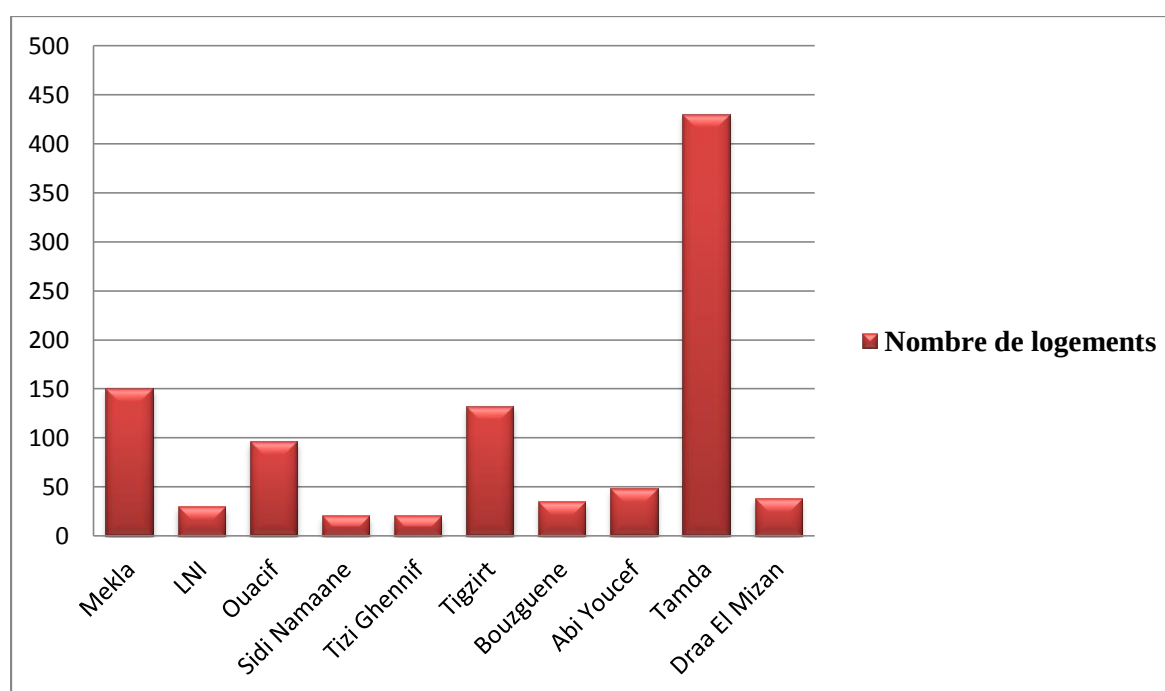
Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Tableau N°12 : Répartition des logements LSP achevés par daïra en 2020.

Daïra	Mekla	L.N.I	Ouacifs	Sidi Naamane	Tizi Gheniff	Tigzirt	Bouzeguene	Abi Youcef	Tamda	Draa El Mizan
Nombre de logements	150	30	96	20	20	132	35	48	430	38

Source : OPGI de Tizi-Ouzou

Figure N°10 : Répartition des logements LSP achevés par Daïras en 2020.



Source : Réalisé par nous-mêmes à partir des données du tableau N°12.

D'après les données et les informations tirées de la figure N°10, nous remarquons que l'OPGI couvre un nombre important de daïra de la Wilaya de Tizi-Ouzou en termes de logement, principalement à Tamda, Mekla, et Tigzirt.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

3.2 La vente des locaux (commerces) par l'OPGI de Tizi-Ouzou

Selon la situation des ventes de locaux durant 2019 (voir annexe N°11) l'OPGI de Tizi-Ouzou ont vendu 120 locaux à un prix de 323357599.00 DA, elles sont reparties comme suit :

- 45 locaux durant le premier trimestre de l'année dont 24 locaux vendu au droit de bail (fonds) et 21 locaux vendu en fonds et murs.
- 47 locaux durant le deuxième trimestre de l'année dont 21 locaux vendu au droit de bail et 26 locaux vendu en fonds et murs.
- L'OPGI de Tizi-Ouzou a enregistré 0 ventes de locaux durant le troisième trimestre de l'année 2019.
- 28 locaux durant le quatrième trimestre de l'année dont 07 locaux vendu au droit de bail et 21 locaux vendus en fonds et murs.

La situation des ventes de locaux durant l'année 2019 se résume dans le tableau suivant :

Tableau N° 13: Situation des ventes de locaux par l'OPGI durant l'année 2019

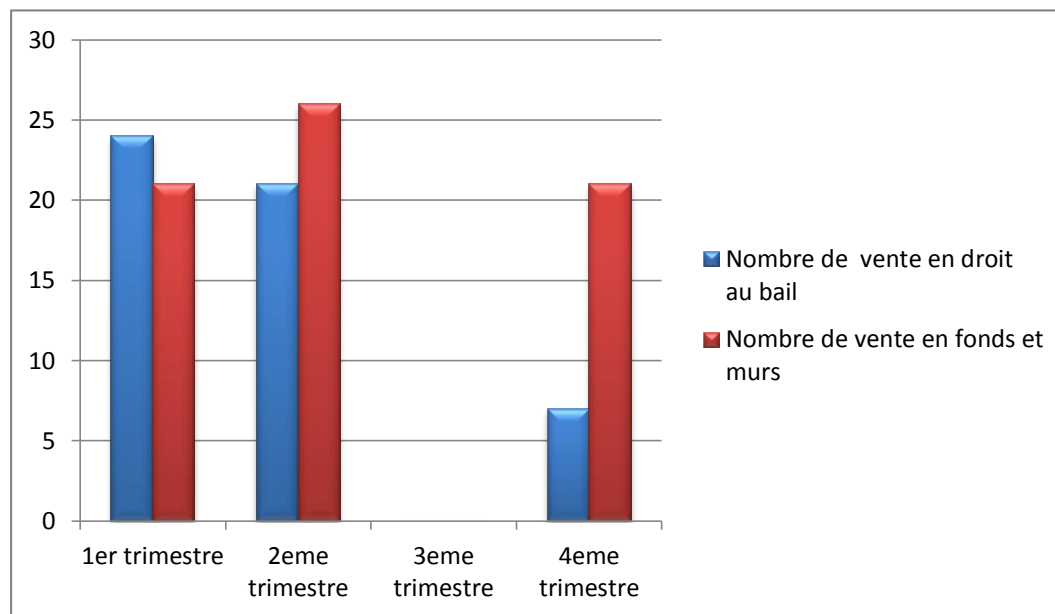
Désignation	Nombre de locaux vendus en droit au bail (fonds)	Montant de la vente (DA)	Nombre de locaux vendus en fonds et murs	Montant de la vente (DA)
1^{er} trimestre	24	70457650.00	21	51233899.00
2^{eme} trimestre	21	48931750.00	26	61600300.00
3^{eme} trimestre	0	0.00	0	0.00
4^{eme} trimestre	07	17133200.00	21	74000800.00
Total	52	136522600.00	68	186834999.00

Source : Établi par nous-mêmes sur la base de l'annexe N° 09 donnée par l'OPGI Tizi-Ouzou.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

La figure ci-dessous représente la situation des ventes des locaux commerciaux par l'OPGI dans le cadre de ses activités.

FIGURE N°11 : Situation des ventes des locaux par l'OPGI de Tizi-Ouzou de l'année 2019.



Source : Établi par nous-mêmes a base des données du tableau N°13.

D'après le graphique précédent, nous remarquons que l'OPGI de Tizi-Ouzou a réalisé des ventes de 52 locaux en droit au bail (fonds) et de 68 locaux en fonds et murs sur un total de 120 locaux en ventes durant l'année 2019.

Ces ventes ont été importantes les deux premiers trimestres de l'année 2019, mais elles ont repris en termes de progression durant le dernier trimestre de l'année, notamment pour les locaux en fonds et murs, après qu'elles étaient nulles durant le troisième trimestre.

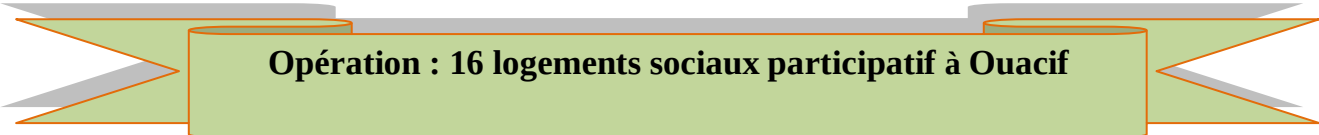
Nous remarquons également que les ventes des locaux en fonds et murs sont plus appréciables que les ventes en droit au bail.

Nous constatons d'après les données précédentes que l'OPGI de Tizi-Ouzou est plutôt une société productrice et commerciale. Ses réalisations permettent de confirmer sa participation à l'offre de logement et à la prise en charge de la satisfaction d'un besoin social aussi important que le logement, et de soutenir une croissance continue. Son rôle confirme sa

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

place stratégique qu'on n'hésiterait pas à lui accorder dans la conception et l'application d'une politique économique.

Section 03 : étude d'un projet au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou : cas des 16 logements sociaux participatifs à Ouacif



Opération : 16 logements sociaux participatif à Ouacif

1. Présentation du projet

Avant de s'engager dans les procédures d'évaluation, il est crucial de bien identifier le projet en question pour l'évaluer avec précision, afin de faire une bonne appréciation de sa rentabilité.

1.1 Le promoteur : OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE TIZI-OUZOU. Il est représenté par son directeur général.

Situé à l'adresse : Avenue Abane Ramdane BP N° 84 Tizi-Ouzou

1.2 Situation et nature du projet :

Le projet est situé dans la commune de Ouacif, une des commune de la daïra de Ouacif de la wilaya de Tizi-Ouzou.

- Ce projet à caractère national au plan socio-économique s'inscrit dans le cadre des textes officiels en vigueur se rapportant a l'attribution de programme d'aides destinés à la DGSN.

1.3 Caractéristiques du projet :

- Surface de terrain : 923,00 m²
- Surface bâtie : 315,00 m²
- Nombre de bâtiments : 02
- Gabarit : R + 4
- Nombre de logements : 16

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Nombre de locaux : 10
- Surface des logements : F3 = 67,00 m²
- Surface totale des locaux : 247,20 m²
- Surface totale habitable : 16 × 67,00 = 1072,00 m²

1.4 Type et surface des logements à réaliser

Le présent projet est constitué de 02 bâtiments en R+4 (A ET B) chaque bâtiment est aménagé en 08 logements de type F3, soit deux logements par palier (F3-F3)

- La superficie habitable par logement : F3 = 67,00 m²

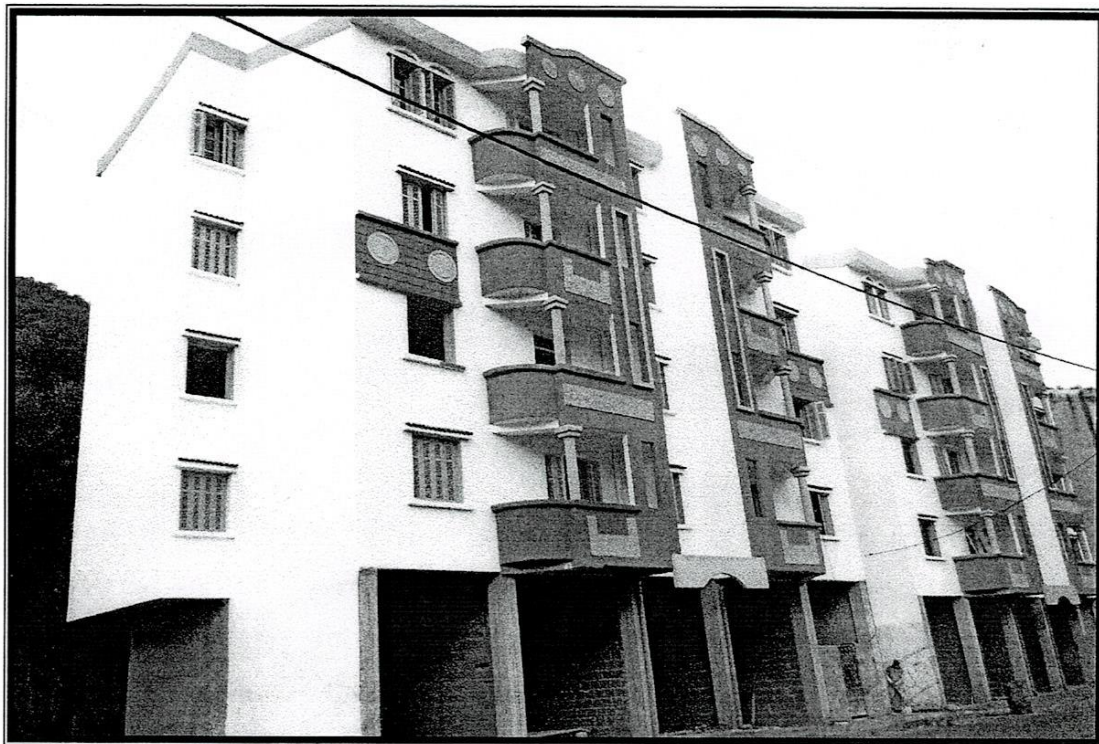
Les logements sont construits en tenant compte des normes de confort fixées pour les logements sociaux participatifs, avec une prestation de qualité et comprenant les composantes suivantes :

- Un séjour (18 à 21 m²)
- Des chambres (11 à 13 m²)
- Une cuisine (09 à 11 m²)
- Une salle de bain (2,80 à 05 m²)
- Un WC (1,5 à 2,00 m²)
- Un hall de circulation (07 à 08 m²)

Les images suivantes représentent les 16 logements LSP Ouacif.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Bâtiments A & B:



VUE SUR LE BLOC A & B « façade principale »



Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

2. Présentation des différents coûts liés aux travaux de réalisation :

Le coût de la construction d'un bâtiment varie grandement en fonction de la taille et du type de bâtiment, de l'emplacement de la construction et du terrain, des matériaux utilisés...etc.

La part du terrain dans le coût total de la construction est importante ; du fait de l'hétérogénéité du territoire algérien et de l'activité de certaines villes, les écarts de coût du terrain sont importants d'une région à une autre.

Les coûts de construction se répartissent habituellement autour de 30% pour les gros-œuvres (structure et solidité), 30% pour les second-œuvres (habillage et confort) et 30% pour les lots techniques (plomberie, chauffage, courants fort et faible...) et 10% pour les abords (les voiries, réseaux, espace vert)⁷. Toutefois, selon les matériaux choisis, produit de construction classique ou écologique, l'originalité et l'esthétique désirée, les finitions (second-œuvres) peuvent prendre une part plus importante du coût total pour un bâtiment de haute qualité.

Un modèle descriptif, des différents coûts de construction et du foncier, relatif à la réalisation des 16 logements sociaux participatifs situé dans la commune de Ouacif est représenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau N°14: Canevas descriptif des différents coûts liés à la construction d'un logement

Désignation des ouvrages	Montant en DA
I. Terrassement	
II. Infrastructures - gros œuvres	
III. Assainissement	
IV. Lot gros œuvres superstructure	
V. Lot maçonnerie – enduits - revêtements	
VI. Lot toitures étanchéité	

⁷<https://www.Architecte-batiments.fr/cout-de-la-construction>, mise à jour le 27/02/2019.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

VII. Lot menuiserie bois et métallique	
VIII. Lot électricité	
IX. Lot plomberie sanitaires	
X. Lot peinture et vitrerie	
TOTAL EN H.T	
TVA 7%	
Total en TTC	

Source : OPGI de Tizi-Ouzou.

Ces différents points cités dans le tableau précédent sont définis et expliqués comme suit :

I. Terrassement

Le terrassement peut être défini comme l'ensemble des opérations permettant de préparer un terrain : travaux de fouilles, tranchées, enlèvement de la terre, transport des déchets et autres actions antérieures à une construction, un aménagement ou une transformation de l'espace extérieur.

Les terrassements pour fondations seront réalisés, jusqu'au bon sol conformément aux plans et détails et le béton de propreté ne sera réalisé que sur avis du CTC.

Le terrassement des 16 logements Ouacif comprend :

- Les fouilles en tranchées,
- Le remblai en terre autour des fondations,
- Le transport des terres excédentaires à la décharge publique,
- Extraction du tronc d'arbre jusqu'à la dernière racine y compris l'évacuation à la décharge publique.

II. Infrastructures - gros œuvres

Le gros œuvre rassemble tout ce qui concourt à la solidité, à la stabilité du bâtiment : fondations, murs porteurs, poteaux, poutres, planchers entre les étages, etc

L'infrastructure des 16 logements comprend :

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Le béton de propreté,
- Gros béton de remplissage,
- Béton arme,
- Coffrage ordinaire en bois en fondations,
- Aciers,
- Hérissonnage en pierre sèche,
- Et béton arme pour dalle flottante.

III. Assainissement

L'assainissement fait référence aux conditions de santé publique liées à l'eau potable et au traitement et à l'élimination adéquats des excréments humains et des eaux usées.

L'assainissement des 16 logements Ouacif comprend :

- Les fouilles en tranchées pour canalisation,
- Évacuation des terres à la décharge publique,
- Regard en béton armé y compris coffrage et ferrailage dalle de couverture,
- Fourniture et pose de buse en ciment comprimé posé sur lit de sable y compris jointement au mortier.

IV. Lot gros œuvres superstructure

La superstructure d'un bâtiment regroupe l'ensemble des organes situés au-dessus de terre et composant l'ouvrage, c'est-à-dire les poteaux, les voiles, les poutres, les consoles ou encore les planchers.

La superstructure des 16 logements comprend :

- Béton armé,
- Coffrage ordinaire en bois élévation,
- Plancher en corps creux y compris poutrelle, hourdis de compression avec treillis soude,
- Béton armé pour menu ouvrage (chéneau, acrotère, linteaux...)

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

V. Lot maçonnerie – enduits - revêtements

1-La maçonnerie est l'art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, la maçonnerie des 16 logements Ouacif comprend :

- Maçonnerie en brique creuse,
- Scellement et calfeutrement de cadres de menuiserie,
- Conduit de fumée et de ventilation (boisseau),
- Fourniture et pose de claustra en béton moulé,
- Réalisation de souche pour conduit de fume et ventilation.

2- Enduits en construction, est une couche de mortier appliquée sur un mur ou en extérieur sur le manteau d'isolation de ce mur. Les16 logements comprend :

- Enduit au mortier de ciment,
- Enduit au plâtre.

3-Revêtements c'est des éléments de nature diverse (ardoise, brique, carrelage, ciment, enduit, marbre, plâtre, peinture, stuc, etc.) dont on recouvre les murs ou les parois d'une construction à l'extérieur ou à l'intérieur pour consolider, pour protéger ou pour orner.

Le revêtement des 16 logements comprend :

- Carrelage granito,
- Fourniture et pose de faïence 1^{er} choix,
- Plinthe de terre cuite vernissée,
- Chape bouchardée pour sous potagers et gaines technique,
- Marche et contre marche

VI. Lot toitures étanchéité

L'étanchéité sert de protection contre l'eau et est donc généralement installée en revêtement sur les toits terrasses des bâtiments. Pour celle des 16 logements comprend :

- Étanchéité dans les espaces humides compose d'une monocouche,
- Couverture en tuile mécanique y compris charpente en bois, film de polyane tôle galvanisée, relevé en paxalumin, souche et faîtière,
- Fourniture et pose de relevé d'étanchéité en paxalumin pour chéneaux et acrotère,
- F/P d'un moignon d'étanchéité (gargouille en plomb+ crapaudine),

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- F/P de plaques de zinc au tour des cheminées et gaines technique.

VII. Lot menuiserie bois et métallique

Menuiserie bois et métallique est une activité de transformation, d'assemblage et de mise en œuvre du bois destiné au second œuvre du bâtiment ; par extension, concerne également le métal et les matières plastiques utilisées pour ce type d'ouvrage. Le projet des 16 logements Ouacif comprend :

- F/P de porte isoplane,
- F/P de porte pour gaine technique en isoplane,
- F/P de porte fenêtre vitrée,
- F/P de croisées en bois,
- F/P porte métallique avec cadre métallique.

VIII. Lot électricité

L'installation électrique ainsi que l'emplacement et la qualité du matériel se feront suivant les plans d'exécution.

Tous les travaux seront exécutés selon les normes et règlements en vigueur.

- F/P de douille sur bout de fil,
- F/P de hublot rond étanche,
- F/P d'applique murale équipée d'une lampe,
- F/P d'interrupteur,
- F/P de bouton poussoir encastré (éclairage escaliers),
- F/P de prise de courant,
- F/P de conducteur,
- F/P de câble cuivre,
- F/P de colonne montante complète pour bâtiment en R+4 a 8 abonnées,
- F/P de disjoncteur.

IX. Lot plomberie sanitaires

La plomberie sanitaire et la technique du bâtiment relative aux installations de tuyauterie et d'équipement sanitaire, depuis l'installation gaz de chauffage central jusqu'à la

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

production d'eau chaude sanitaire, l'alimentation d'eau froide, la suppression d'eau, les appareils sanitaires, lavabos, douches, baignoires, ...

La plomberie sanitaire des 16 logements comprend :

- F/P de siège W.C a la turque porcelaine vitrifié,
- F/P de lavabo individuel en porcelaine vitrifié,
- F/P d'évier simple bac en porcelaine vitrifié,
- F/P de receveur de douche en porcelaine vitrifié,
- F/P de siphon de sol,
- F/P de robinet d'arrêt,
- F/P de robinet de puisage,
- F/P de tuyauterie en cuivre et en acier,
- F/P de tuyau en PVC,
- F/P de grilles d'aération.

X. Lot peinture et vitrerie

Le lot peinture et vitrerie des 16 logements Ouacif comprend :

- Peinture vinylique en deux couches sur murs intérieurs,
- Peinture laquée en deux couches sur impression en l'enduit,
- Peinture à l'huile sur boiserie,
- Peinture glycérophthalique en deux couches sur ferronnerie,
- F/P de verre clair.

❖ **Durée du projet** : la période de réalisation de l'investissement est déterminée par l'OPGI elle est de 16 mois.

Le diagramme du planning prévisionnel (planning des travaux) du projet 16 logements LSP Ouacif est présenté en annexe N°10.

Le délai de réalisation d'un projet d'investissement dépend de la taille de celui-ci, les grands projets nécessitent une longue durée pour leur réalisation contrairement aux petits projets, en ce qui concerne le projet 16 logements Ouacif il est classé parmi les projets a court terme.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

3. Mode de financement du projet :

Le financement d'un projet représente l'ensemble des moyens financiers mis à la disposition des ordonnateurs⁸, à savoir l'OPGI, et nécessaires à la couverture de l'opération inscrite.

Les dépenses destinées aux opérations des projets publics s'inscrivent sous forme d'autorisation de programme (ou autorisation d'engagement) et s'exécutent à travers les crédits de paiement répartis par secteur et fixés par la loi de finances.

Les autorisations d'engagement (AE) constituent "la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées". Elles sont entièrement consommées dès l'origine de la dépense, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte juridique engageant la dépense de l'État. Les autorisations d'engagement sont le support de l'engagement de dépenses qui peuvent s'étaler sur plusieurs années, comme par exemple pour des investissements, dont la réalisation et le paiement peuvent être échelonnés sur plusieurs exercices.

Les crédits de paiement (CP) représentent "la limite supérieure des dépenses pouvant être ordonnancées ou payées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations d'engagement". Ils sont le support de règlement de la dépense engagée au préalable. Dans le cas d'un engagement juridique s'exécutant sur plusieurs exercices, la consommation des CP est échelonnée sur plusieurs exercices budgétaires, jusqu'à atteindre le total des autorisations d'engagement initiales.⁹

4. L'évaluation de la rentabilité du projet 16 logements LSP situé au centre de Ouacif :

Dans ce qui suit, nous allons répondre à notre problématique qui fait l'objet de notre étude à savoir l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement par l'OPGI.

Comme nous l'avons déjà cité, le projet 16 logement LSP sis à Ouacif centre est pris en charge par l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Tizi-Ouzou. Afin de connaître la méthode d'évaluation que l'OPGI utilise pour estimer et évaluer la rentabilité de

⁸ Un ordonnateur: est un agent d'autorité placé à la tête d'un ministère, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public ou d'un service qui a, outre ses fonctions d'administrateur, la compétence du pouvoir de décision financière.

⁹<https://www.economie.gouv.fr/cedef/difference-autorisation-engagement-credit-paiement>.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

ses projets d'investissement, nous allons présenter la situation financière des 16 logements LSP de la commune de Ouacif.

Les décaissements du projet en question sont représentés dans le tableau suivant :

Tableau N°15: Les décaissements de l'entreprise relatifs au « 16 logements LSP Ouacif ».

N°	Partie contractante	Coût prévisionnel	Dépense	Engagement des recettes	Recette(1)	Recette(2)	Solde
1	Terrain	4 000 000.00	1 295 892.00				
2	CTC	222 768.00	222 768.00				
3	Laboratoire	194 220.00	242 950.50				
4	Permis de construire	—	50 000.00				
5	Géomètre	28 079.42	28 079.42				
6	BET	2 036 984.71	2 118 105.50				
7	Sonelgaz (électricité)	—	489 308.60				
8	Sonelgaz (Gaz)	—	597 503.91				
9	Total études	2 482 052.13	3 748 715.93				
10	Terrassement		857 386.02				
11	Infrastructure-gros œuvres		457 062 6.02				
12	Assainissement		878 126.02				
13	Lot gros œuvres super structure		144 766 76.02				
14	Lot maçonneries-enduits-revêtements		8 228 201.02				
15	Lot toiture étanchéité		2 757 226.02				
16	ETB (travaux logements)	—	31 768 241.12				

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

17	Peinture et vitrerie	—	1 945 762.68				
18	Total travaux logements+ Peinture vitrerie	35 166 086.89	33 714 003.80				
19	VRD	1 120 000.00	2 061 750.90				
20	Total travaux + peinture+VRD	36 286 086.89	35 775 754.70				
21	FGCMPI	313 600.00	225 728.00				
22	TVA	822 260.98	832 231.84				
23	Maitrise D'ouvrage	896 000.00	-				
24	ANEP	—	216 177.60				
25	Total autres charges	2 031 860.98	1 274 137.44				
26	Total	44 800 000.00	42 094 500.07				

Source : OPGI de Tizi-Ouzou.

Le tableau N°15 nous renseigne sur les différentes dépenses entraînées par le projet. Celles-ci renvoient principalement à :

- L'achat du terrain (assiette) ;
- Service étude ;
- Service réalisation ;
- Autres charges (TVA, ANEP...).

En ce qui concerne les recettes, celles-ci proviennent essentiellement de l'achat des acquéreurs. Étant donné, que le projet s'inscrit dans le cadre d'un LSP/LPA, les acquéreurs dans ce cas, bénéficient de certaines aides qui leurs permettent d'accéder à l'acquisition du logement. Le budget des acquéreurs est composé essentiellement de :

- Leur apport personnel ;
- Des aides de l'État par l'intermédiaire de la caisse nationale de logement ;
- Des Virements de crédit bonifié pour acquisition d'un logement LSP /LPA ;

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

- Des Virements FNPOS (Le Fonds National de Péréquation des œuvres Sociales).

Le tableau N°16 ci-dessous, nous montre l'ensemble des encaissements de l'entreprise.

Tableau N° 16 : Les encaissements de l'entreprise relatifs au « 16 logements LSP Ouacif ».

N°	Partie contractante	Engagement des recettes	Recette 01	Recette 02
01	Versements acquéreurs	5 800 000.00	5 560 000.00	240 000.00
02	Virement CNL	11 200 000.00	9 520 000.00	1 680 000.00
03	Virement crédit CPA	19 800 000.00	14 700 000.00	5 100 000.00
04	Virement FNPOS	8 000 000.00	0.00	8 000 000.00
05	Total	44 800 000.00	29 780 000.00	15 020 000.00

Source : Établi par nous même à base des données collectées au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

Dans le tableau qui suit, nous allons représenter l'ensemble des dépenses et recettes liés à la réalisation du projet 16 logements LSP, puis calculer la rentabilité du projet en question telle qu'elle est défini par l'OPGI. Un projet est dit rentable s'il génère sur sa durée un excédent de trésorerie.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Tableau N°17 : Détermination des recettes et dépenses liés au projet 16 logements.

Dépenses (Décaissements)		Recettes (Encaissement)	
Désignations	Montants (DA)	Désignations	Montants (DA)
Terrain	1 295 892	Versement acquéreurs	5 800 000.00
Service étude	3 748 715.93	Virement CNL	11 200 000.00
Travaux de réalisation	35 775 754.70	Virement crédit CPA	19 800 000.00
Total autres charges	1 274 137.44	Virement FNPOS	8 000 000.00
Total dépenses	42 094 500.07	Total recettes	44 800 000.00
Bénéfice avant impôt (Recettes – Dépenses)	44 800 000.00 – 42 094 500.07 = 2 705 500.00 DA		

Source : Réalisé par nous-mêmes sur la base des données de la situation financières des 16 logements.

Le coût de l'investissement, qui constitue l'ensemble des dépenses engagées depuis l'origine du projet jusqu'à la réception définitive, après arrêté du décompte général définitif de toutes les entreprises ayant participé à la conception, la réalisation et la mise en service de cette opération de réalisation du projet, représente un montant de **42 094 500.07 DA**.

Quant aux recettes perçues par l'OPGI, suite à la vente de ces logements sont estimées à **44 800 000.00 DA**.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Tableau N° 18 : Détermination des recettes et dépenses liées à une unité produite (d'un seul logement)

Désignations	Total des 16 logements	DA par unité
Revenus des ventes	44 800 000,00	2 800 000,00
Coûts :		
Coût du terrain	1 295 892	80993,25
Coût de construction	40798608,07	2549913 ,00438
Total coût du projet	42 094 500,07	2630906,25438
Bénéfice avant impôt	2 705 500.00	169093,74
Marge bénéficiaire (profit / revenu)	2 705 500/44 800 000 = 6%	169093,74/2 800 000,00 = 6%

La différence entre les recettes et les dépenses constituent un gain pour l'entreprise de **2 705 500.00 DA**. Le rendement financier de l'OPGI, ou sa marge bénéficiaire¹⁰ avant intérêts et impôts, est de 6% des revenus.

A partir du moment, où l'ensemble des recettes couvrent totalement les dépenses engendrées pour la réalisation du projet, et que ce dernier dégage une marge bénéficiaire de 6% des revenus, soit 2 688 000,00 DA, on dira que le projet réalisé par l'OPGI est rentable.

Toutefois, nous constatons, que les outils d'aide à la prise de décision standards , utilisés par la plupart des entreprises pour se prononcer sur la nature rentable d'un projet d'investissement comme la VAN, le TIR ou bien le délai de récupération actualisé du projet, sont totalement absents dans cette entreprise (OPGI). La valeur « temps de l'argent », qui prend en considération les effets de l'inflation sur le budget du projet durant la phase de réalisation, est complètement négligée à cause de la durée courte du projet comme le stipule l'article 06 du cahier de charge du 19/07/09 « les prix du présent marché sont fermes non actualisables ».

L'approche « construire – vendre », adopté par l'OPGI n'est pas sans risque. Le principal risque pour l'OPGI est le non respect de la durée de réalisation du projet par le maître

¹⁰ La marge bénéficiaire (appelé aussi ratio de rentabilité des ventes) exprime le pourcentage de chaque dinar de son chiffre d'affaires que l'entreprise conserve dans ses revenus. Elle mesure la rentabilité des ventes.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

d'œuvre, ce qui pourrait entraîner des coûts de construction supplémentaire et les exposer à des retards de livraison des logements.

Toutefois, on a noté que pour se prémunir contre la lenteur de réalisation du projet, l'OPGI a instauré en amont du projet, un diagramme du planning prévisionnel, qui a pour but le suivi des réalisations du projet, et chaque retard est sanctionné financièrement comme le stipule l'article 25 du cahier de charge « le bureau d'étude est chargé de veiller au respect des délais de réalisation par l'entreprise conformément aux plannings, il établira et remettra au maître de l'ouvrage à chaque fin du mois un état d'avancement des travaux faisant apparaître notamment les anomalies, défaillances, non respect des normes et règles de l'art, dépassement des quantités, retards etc.... »¹¹

Dans le cas où il y a dépassement du délai global d'exécution du projet, des pénalités financières sont appliquées à l'entrepreneur.

La formule :
$$P = \frac{M \times R}{10 \times D}$$

Avec :

P = Montant total de la pénalité.

M = Montant total du marché, augmenté du montant des avenants.

R = Nombre de journées de retard.

D = Délai contractuel exprimé en jours.

Le montant des pénalités ne doit pas dépasser 10 % du montant du marché augmenté le cas échéant des montants cumulés des avenants.¹²

¹¹Article 25 « respect des plannings » du cahier de charge du projet 30 logements à MAKOUA, 2018, P 21.

¹² Article 34 « pénalités financières » du cahier de charge du projet 30 logements à MAKOUA, 2018, P24.

Chapitre III présentation et évaluation du projet « 16 logements LSP Ouacif » de l'OPGI de Tizi-Ouzou

Conclusion

Notre étude nous a permis de répondre à notre problématique de connaître la méthode appliquée par l'OPGI de Tizi-Ouzou afin d'évaluer la rentabilité de leurs projets d'investissement.

Après avoir présenté l'office de Promotion et de la Gestion Immobilière, nous avons cité les différents programmes de logements réalisés par ce dernier, ainsi que les étapes à suivre afin de concrétiser un projet de réalisation du bâtiment.

Dans notre cas pratique, nous avons étudié et évalué le projet « 16 logements LSP sis à Ouacif », en se basant sur les données préliminaires qui sont utilisées dans l'évaluation, on a fait ressortir l'ensemble des recettes et des dépenses liés au projet. Sur la base de ces résultats nous avons pu déterminer la rentabilité du projet en question.

L'identification et la sélection de bons projets d'investissement est un élément clé pour un développement durable et prospère de l'entreprise. La décision du choix d'un projet d'investissement a un impact direct sur la rentabilité de l'entreprise.

L'analyse d'un projet d'investissement a trois dimensions séquentielles. Tout d'abord, il y'a la phase de collecte et d'évaluation des données liées au projet. Ces données, doivent être soigneusement analysées car elles seront le ciment de tous les critères qui seront utilisés pour évaluer le projet. Deuxièmement, il y' a l'étape d'évaluation proprement dite, dans laquelle il s'agira d'évaluer les mérites du projet et connaître sa contribution à la valeur de l'entreprise. Enfin, la troisième étape, est l'analyse des risques liés au projet, qui permettra de les identifier et prendre les mesures nécessaires pour les réduire voir les éliminer.

L'orientation générale de notre travail de recherche intitulé, « L'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou, cas : 16 logements LSP Ouacif », a pour objectif d'expliquer les différentes phases qu'effectue l'entreprise afin de réaliser un projet d'investissement et d'évaluer sa rentabilité.

Notre travail est scindé en trois chapitres, les deux premiers sont théoriques, où des informations fondamentales sur les éléments relatifs au projet d'investissement ont été discutées, à savoir, la notion d'investissement, les différents types d'investissement, la notion de risque ainsi que les procédures et les méthodes de base utilisées pour une évaluation d'un projet d'investissement. Le volet pratique consiste à utiliser les informations obtenues de l'OPGI de Tizi-Ouzou et à les traiter.

L'étude du cas pratique s'est faite en déterminant les données préliminaires qui ont été utilisées dans l'évaluation, puis nous avons saisi les recettes et les dépenses résultant de l'investissement. Sur la base de ces résultats, nous avons pu nous prononcer sur la rentabilité du projet.

Il est à noter que l'OPGI, maitre d'ouvrage, a orchestrer le processus de développement du projet du début à sa fin. Son activité comprend l'achat du terrain, l'obtention de financement pour ses opérations immobilières, conception et planification de projet, sélection du promoteur ; suivi de la réalisation du projet et enfin la vente et livraison des logements.

L'évaluation de la rentabilité du projet entrepris par l'OPGI repose sur l'approche « construction- vente ». Son projet, qui s'est étalé sur une durée de seize mois, lui a permis de dégager une marge qui lui a, d'une part, permis de couvrir tous ces coûts de construction, et d'autre part, d'augmenter ses revenus.

Le projet est jugé donc rentable, lorsque l'ensemble des ses cash-flow générés couvrent la totalité de ses coûts, ce qui nous mène à confirmer notre 2^{ème} hypothèse de départ et donc, infirmer la 1ere hypothèse.

En effet, la seule méthode utilisée par l'OPGI pour évaluer son projet d'investissement est basée essentiellement sur la détermination de la marge commerciale (autrement dit la différence entre les recettes et les coûts engendrés par la construction). Les critères standards, qui renvois à une approche dynamique où la valeur « temps » est pris en considération, comme la VAN, le TIR, IP et DR sont complètement absents de cette entreprise.

Le travail que nous avons mené est limité par certaines contraintes :

- Manque d'information et des données relatives au projet, comme par exemple la durée réelle de la construction du projet. Sachant qu'un délai de projet non respecter à un impact direct sur le coût global du projet. La connaissance du délai de réalisation du projet reste un facteur essentiel, il est un des outils d'évaluation de la rentabilité du projet. En effet, la détermination du délai de récupération simple, permet d'avoir une idée sur la période qui permettra à l'entreprise de récupérer ses fonds;
- La limitation des séances de stages à cause de la pandémie du Covid-19.

Le travail effectué nous a donné la chance d'avoir une idée sur le domaine professionnel et compléter nos acquis théorique par une expérience pratique. Enfin, avant de se prononcer sur le lancement d'un projet d'investissement, il est recommandé à l'entreprise de mener une étude détaillée en prenant en compte tous les risques liés au projet.

Bibliographie

Bibliographie

Ouvrages

- BABUSIAUX Denis, « *décision d'investissement et calcul économique dans l'entreprise* », Ed. Economica & Technique, Paris, 2002.
- BANCEL Franck, RICHARD Albain, « *Les choix d'investissement : méthodes traditionnelles flexibilité et analyse stratégique* », Edition Economica, Paris, 1995.
- BARREAU Jean, DELAHAYE Jacqueline, « *Gestion financière* », Edition Dunod, 2001.
- BELLALAH Mondher, « *Gestion financière* », Edition Economica, Paris, 2004.
- BOUBLI Bernard, « *Le logement* », Edition PUF, Paris, 1994.
- BOUGHABA. Abdellah, « *Analyse et évaluation de projet* », Edition Berti, Alger, 2005.
- CHIHA. Khemissi, « *Finance d'entreprise : approche stratégique* », Edition Houma, Alger, 2009.
- COLI et BERNARD, « *Vocabulaire économique et financier* », Seuil, Paris, Avril 1989.
- CONSO Pierre, HEMICI Farouk, « *Gestion financière de l'entreprise* », Edition Dunod, Paris, 1999.
- DAHAK Abdenour, KARA Rabah, « *Le mémoire de master* », éd El Amel, Tizi-Ouzou, 2015.
- DIDIER Cornuel, « *Economie immobilière et des politiques du logement* », édition De Boeck, 2013.
- JACKY Koehl, « *Les choix d'investissement* », Edition Dunod, Paris, 2003.
- HOUDAYER Robert, *Projet d'investissement : « Guide d'évaluation financière »*, Edition Economica, Paris, 2006.
- Hutin Hervé, « *Toute la finance d'entreprise* », Edition D'organisation, 3ème Edition, France, 2004.
- LAZARY, « *Évaluation et financement de projets* », Ed Distribution, El Dar El Outhmania, 2007.
- LEDOIT André, « *Cours d'économie immobilière* », édition : Economica, Paris, France, 2012.

- MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed ; « *lexique de gestion et de management* » 8^e Edition, DUNOD, Paris, 2008.
- MANDOU Cyrille, « *Procédure de choix d'investissement* », Edition Dunod, Paris, Janvier, 2009.
- MAYE Franck Olivier, « *Évolution et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique* », Edition Harmattan, Paris, 2007.
- TAVERDET-POPIOLEK. Nathalie, « *Guide du choix d'investissement* », Edition d'organisations, Paris, 2006.
- TEULIE Jacques, TOPSACALIAN Patrick, « *Finance* », Edition Vuibert, Paris, 1994.

Articles et revues

- Beach, E. F, « *Modèles statiques et modèles dynamiques en développement économique. L'Actualité économique* », 1978.
- DOUADI Kennouche, « *Salon Méditerranéen de l'Immobilier* », Revue trimestrielle de la CNEP-BANQUE, article apparu dans un numéro spécial, 2004.
- Philipe Méral, « *Fondements, limites et perspectives de l'analyse coûts-avantages* », La revue Liaison Énergie-Francophonie, 2005.
- Rédaction Lkeria, « *Le logement social en Algérie* », article apparu sur la plateforme Lkeria.com, publié le 08.08.2018.
- Rédaction national, « *Le contrat de VSP : une pièce maîtresse* », article apparu dans le journal liberté le 29-05-2005.

Thèses et mémoires

- BANDOY Lynda, DJOUZI Hafidha, « *La rentabilité d'un investissement dans le domaine des transports : Cas la nouvelle ligne ferroviaire Oued Aissi-Azazga* », mémoire de master en sciences économiques Option : Economie Monétaire et Bancaire, Université de MOULOUD MAMMERI, TIZI-OUZOU, 2019.
- HARBI Zaid, « *Vers un processus intégratif de conception et de fabrication du logement collectif en Algérie. cas d'El harrouch* », mémoire de magistère en architecture et des sciences de la terre, université Ferhat Abbas Sétif, 2012.
- FOUAD Hentour, « *Le financement bancaire au service de l'immobilier* », mémoire de licence en finance, Ecole supérieure de banque ALGERIE, 2008.
- MARCEL Thierry Ossoro, « *Évaluation des retombées économiques des projets énergétiques au Québec : Analyse coûts-avantages de la minicentrale hydroélectrique de Val-Jalbert* », université du QUEBEC, 2014.
- REBAI Lyes, « *Évaluation d'un projet d'investissement Cas pratique : CEVITAL* », mémoire de master en finance d'entreprise, université de Bejaïa, 2014.
- LAICHE Mohamed, « *Évaluation et choix d'un projet d'investissement : cas de l'entreprise ELECTRO-industrie AZAZGA* », mémoire de master en finance d'entreprise, Université de MOULOUD MAMMERI, TIZI-OUZOU, 2019.

Autres documents

- Marché de travaux, Projet : RAR 16/32/80 LOGEMENT SOCIAUX PARTICIPATIFS BATIMENTS, A ET B « SITE 03 », OUACIF CENTRE, OPGI TIZI OUZOU, 2009.
- Marché de travaux projet : 30 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A MAKOUA, LOT : TCE AVEC VRD 01 ET COMMERCE, PROGRAMME LPL 2010- 2014 tranche 2010, OPGI, 2018.

Sites internet

- www.Mhuv.gov.dz
- www.joradp.dz
- www.edubourse.com
- www.opgi.com
- www.cnl.gov.dz
- www.economieimmobiliere.com
- www.cnepnews.com
- www.Lkeria.com
- www.journaldunet.fr/business/dictionnaire-economique-et-financier
- www.bibliotheque.cesag.sn

Dictionnaire

- CAPUL, Jean-Yves, GARNIER Olivier, « *Dictionnaire d'économie et des sciences sociales* », HATIER, Paris, Juin 2002.
- COHEN Elie, « *Dictionnaire de gestion* », éd. La découverte, Paris, 1997.
- Echaude maison (C.D), « *dictionnaire d'économie et des sciences sociales* », Edition nathan, paris, 1993.

Table des matières

Remerciement

Dédicaces

Sommaire

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste des figures

Liste des annexes

Introduction générale	01
Chapitre I : Le projet d'investissement, généralités et définitions	
Introduction	05
Section 01 : Notions générales sur les investissements	05
1.Définition de l'investissement	05
1.1.Du point de vue économique	05
1.2.Du point de vue comptable	06
1.3.Du point de vue financier.....	06
1.4.Du point de vue stratégique	06
2.Typologie des investissements	06
2.1.Classement par nature	07
2.2.Classement par finalité.....	07
2.3.Classement par objectifs	08
2.4.Classement par risque et secteur	09
3.Caractéristiques des investissements	11
3.1.Le capital investi	11
3.2.Les flux nets de trésorerie (Cash-flows nets)	11
3.3.La durée de vie du projet	12
3.4.La valeur résiduelle.....	12
3.5.Le besoin en fonds de roulement	13
4.L'amortissement des investissements.....	13
4.1.Définition.....	13
4.2.L'objectif de l'amortissement	14
4.3.Les différents modes d'amortissement	14
5.L'impact fiscal du mode d'amortissement	16
6.Les risques liés aux projets d'investissement	16
6.1.Définition	16
6.2.Typologie des risques possibles	16
6.3.Gestion et mesures de diminution des risques	17
Section 02 : Le cadre général d'évaluation d'un projet	18
1.Définition du projet	18
2.Le cycle de vie d'un projet	19
2.1.La phase de préparation	19
2.1.1.Étape d'identification	19
2.1.2.Étape d'instruction	20
2.1.2.1.Étude de préfaçabilité	20
2.1.2.2.Étude de faisabilité.....	21

2.1.3.Étape de financement	21
2.2.La phase de mise en œuvre	21
2.2.1.La planification opérationnelle du projet	21
2.2.2.L'exécution du projet	23
2.3.La phase de clôture	23
3. Les principaux axes d'évaluation	24
3.1 Étude de marché.....	24
3.2 Analyse technique et institutionnelle	25
a) La faisabilité technologique	25
b) La faisabilité géographique.....	25
c) La faisabilité environnementale	26
d) La faisabilité politique	26
e) La faisabilité légale	26
f) La faisabilité organisationnelle	26
3.3 Évaluation financière	27
3.4 Évaluation socio-économique.....	27
a) La contribution économique du projet	28
b) L'impact social du projet	28
Section 03 : Évolution du secteur immobilier en ALGERIE.....	29
1.Généralité sur l'immobilier.....	30
1.1Définition d'un bien immobilier	30
1.2Définition d'un marché immobilier	31
2.Spécificité des biens immobiliers	31
2.1Caractéristiques physiques.....	31
a) La localisation	31
b) Un bien immobilier est un bien hétérogène	32
c) La durabilité	32
2.2.Les caractéristiques économiques.....	32
a) La coexistence de locaux neufs et de seconde main	32
b) Une faible liquidité	33
c) L'interventionnisme des pouvoirs publics	33
d) La subordination de la valeur des terrains à l'immobilier construit	33
e) Le caractère spéculatif du marché des terrains.....	34
2.3.Les caractéristiques d'usage	34
a) La satisfaction d'un besoin fondamental.....	34
b) L'actif patrimonial est aussi un bien d'usage	34
3. Typologie des biens immobiliers.....	35
3.1.L'immobilier résidentiel	35
3.1.1.Le logement.....	35
3.1.2.Les résidences avec services	35
3.1.3.Les résidences de tourisme.....	35
3.2.L'immobilier professionnel	35
3.2.1.L'immobilier de bureaux	35
3.2.2.L'immobilier industriel.....	36

3.2.3.L'immobilier commercial	36
3.3.Les autres biens immobiliers	36
4.La segmentation des marchés immobiliers.....	36
4.1.Le marché des biens reproductibles et ceux non reproductibles.....	36
a)Le marché des biens reproductibles	36
b)Le marché des biens non reproductibles	37
4.2.Le marché de service et d'actif immobilier	37
a)Le marché primaire	37
b)Le marché secondaire	37
5.Les intervenants sur le marché immobilier.....	37
5.1.La production	38
5.1.1 Le maître de l'ouvrage	38
5.1.2 Le maître d'œuvre	38
5.1.3 L'entrepreneur.....	38
5.1.4 Le promoteur	38
5.2 Le financement.....	39
5.3 La commercialisation.....	39
6. Le marché immobilier ALGERIEN.....	39
6.1 La période allant de 1967 à 1986.....	39
6.2 La période allant de 1986 à nos jours	40
6.2.1 Le cadre juridique de la promotion immobilière.....	41
6.2.1.1 La loi 86-07 du 04 mars 1986.....	41
a) Objectifs de la loi	41
b) Les limites de cette loi	41
6.2.1.2 Le décret législatif 93-03	42
Conclusion	42
Chapitre II : Les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement	
Introduction	44
Section 01 : La rentabilité d'un projet d'investissement	44
1.Définition et rôle de la rentabilité	44
1.1.Définition de la rentabilité	45
1.1.1.La notion de rentabilité	45
1.1.2.Les concepts liés à la rentabilité.....	46
1.1.2.1.Le rendement	47
1.1.2.2.Le seuil de rentabilité.....	47
1.1.2.3.La productivité	48
1.1.2.4.Efficacité et efficience	48
a) L'efficacité	48
b) L'efficience.....	48
1.2 Le rôle de la rentabilité	49
2. Les typologies de la rentabilité	49
2.1 Rentabilité économique	50
2.1.1 Définition de la rentabilité économique	50
2.1.2 Le mode de calcul de la rentabilité économique.....	51

2.2 La rentabilité financière	51
2.2.1 Définition de la rentabilité financière	51
2.2.2 Le mode de calcul de la rentabilité financière.....	53
2.3 La rentabilité commerciale	53
2.3.1 Définition de la rentabilité commerciale.....	53
2.3.2 Le mode de Calcul de la rentabilité commerciale	54
3. La différence entre la rentabilité économique et la rentabilité financière	54
3.1.Amélioration de la rentabilité économique.....	56
3.2.Amélioration de la rentabilité financière	56
Section 02 : l'évaluation des projets d'investissement par la méthode ACA.....	56
1.Définition de l'évaluation.....	57
2.Evaluation financière d'un projet d'investissement	57
2.1.Définition de l'évaluation financière	57
2.2.Construction des échéanciers des flux de trésorerie	58
3.Évaluation économique d'un projet d'investissement.....	58
3.1.La notion du coût	58
3.1.1.Le coût dans un contexte de projet	59
3.1.2.Le Coût d'investissement.....	59
3.1.3.Le coût d'exploitation	61
3.1.4.Coûts économiques, sociaux et environnementaux.....	62
3.1.5.Avantages de projet.....	63
3.2.Méthode d'analyse coûts-avantages (ACA)	63
3.2.1.Définition	64
3.2.2.Fondement et caractéristique de l'ACA	64
3.2.3.Méthode de prix de référence.....	66
3.2.3.1.Définition et objectifs	67
3.2.3.2.Le champ d'intervention de la méthode	67
3.2.3.3.La sélection des projets d'investissement par la méthode de prix de référence ...	67
3.2.4.La méthode des effets.....	67
3.2.4.1.Définition et objectifs	67
3.2.4.2.Principe d'emploi de la méthode	68
3.2.5.Les étapes de réalisation de l'ACA	68
3.2.6.Les limites de la méthode ACA	69
4.La relation entre l'évaluation économique et l'évaluation financière	70
4.1.Relation de complémentarité	70
4.2.Relation de concurrence.....	70
Section 03 : Les outils et critères d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement en avenir certain	71
1.Les méthodes d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement en avenir certain	71
1.1.Les critères simples d'évaluation sans actualisation (traditionnel)	71
1.1.1.Taux de rendement moyen	72
a)Définition	72
b)Formule de calcul.....	72
c)Règles de décision.....	73

d) Avantages et limites du taux de rendement moyen	74
1. Les avantages.....	74
2. Les limites.....	74
1.1.2. Le délai de récupération simple (DRS)	74
a) Définition.....	74
b) Formule de calcul.....	75
c) Règles de décision.....	76
d) Avantages et limites du taux de rendement moyen.....	76
1. Les avantages.....	76
2. Les limites.....	76
1.1.3. Conclusion sur les critères simples d'évaluation	77
1.2. Les critères d'évaluation avec actualisation	77
1.2.1. La notion de l'actualisation	77
1.2.1.1. Le principe de l'actualisation.....	78
1.2.1.2. Méthode et formule d'actualisation	78
1.2.1.3. Les flux à actualiser (positifs et négatifs)	79
1.2.1.4. Le taux d'actualisation : mesure de la valeur du temps	79
1.2.2. La valeur actuelle nette (VAN)	79
a) Définition	79
b) Formule de calcul.....	80
c) Règles de décision.....	81
d) Avantages et limites du taux de rendement moyen	81
1. Les avantages de la VAN	81
2. Les limites de la VAN	81
1.2.3 Le taux de rendement interne (TRI)	82
a) Définition	82
b) Formule de calcul.....	82
c) Signification du TRI	83
d) Règle de décision	84
e) Avantages et limites du taux de rendement moyen	84
1. Les avantages	84
2. Les limites	85
1.2.4. La comparaison entre la VAN et le TRI	85
1.2.4.1. Cas des projets indépendants	85
1.2.4.2. Cas de projets mutuellement exclusifs.....	86
1.2.5. Délai de récupération actualisé	88
a) Définition	88
b) Formule de calcul.....	89
c) Règles de décision.....	89
d) Avantages et limites du DRA	90
1. Les avantages.....	90
2. Les limites.....	91
1.2.6. Indice de profitabilité (IP)	91
a) Définition	91

b) Formule de calcul.....	91
c) Règles de décision.....	92
d) Avantages et limites	92
1. Les avantages.....	92
2. Les limites.....	92
1.2.7. Conclusion sur les critères basés sur l'actualisation	93
Conclusion	95
Chapitre III : Présentation et évaluation du projet "16 logements LSP Ouacif" de l'OPGI de Tizi-Ouzou	
Introduction	97
Section 01 : Présentation et organisation de l'organisme d'accueil.....	97
1. Historique et généralité sur l'OPGI	97
1.1. Historique.....	97
1.2. Définition et missions de l'OPGI.....	98
2. La description générale de l'organigramme de l'OPGI.....	100
2.1. La direction générale	100
2.1.1. Le directeur général	100
2.1.2. La secrétaire de direction	100
2.1.3. Le Directeur Général Adjoint	101
2.2. Les cellules.....	101
2.2.1. Cellule à la Sécurité Interne	101
2.2.2. La cellule aux affaires juridiques et contentieuses.....	102
2.2.3. Cellule Audit interne	102
2.2.4. Cellule organisation et système d'information et de communication	102
2.3. Les départements.....	103
2.3.1. Département finances et comptabilité (DFC)	103
2.3.2. Département gestion et maintenance du patrimoine (D.G.M.P)	105
2.3.3. Département maîtrise d'ouvrage (D.M.O)	106
2.4. Les agences	109
2.5. Le régime financier et fiscal de l'OPGI	110
2.5.1. Le régime financier	110
2.5.2. Le régime fiscal.....	110
Section 02 : Les différents programmes de construction des logements réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou.....	111
1. Les types de logement réalisés par l'OPGI de Tizi-Ouzou	111
1.1 Le logement Social (Logement Public Locatif LPL)	111
1.1.1 Définition de logement social	111
1.1.2 Les conditions pour bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en Algérie.....	111
1.1.3 Le dossier à fournir pour bénéficier d'un logement social locatif	112
1.1.4 Le dépôt du dossier et de la demande d'un logement social locatif	113
1.1.5 Le traitement des demandes de logement social	113
1.1.6 Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux.....	114
1.1.7 L'affectation des logements sociaux	116

1.1.8 Le recours en matière de logement social	116
1.1.9 Résiliation du contrat de location d'un logement social	117
1.1.10 Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs	117
1.1.11 Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail	118
1.1.12 Textes réglementaires de référence sur le logement social	119
1.2. Logement Promotionnel Aidé LPA	120
1.2.1 Définition d'un Logement Promotionnel Aidé	120
1.2.2 Les conditions pour bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA	120
1.2.3 Les aides octroyées par l'État (non remboursables)	121
1.2.4 Le dépôt de la demande d'un logement promotionnel aidé LPA	121
1.2.5 Le dossier de demande d'un Logement Promotionnel Aidé	122
1.2.6 Superficie et type du logement promotionnel aidé LPA	123
1.2.7 Prix du logement promotionnels aidés LPA	124
1.2.8 Le paiement du prix du logement promotionnel aidé LPA	124
1.2.9 La cession d'un logement promotionnel aidé LPA	125
1.2.10 Obligations du promoteur et les délais de réalisation	125
A. Les obligations du promoteur	126
B. Les délais de réalisation	126
1.2.11 Textes réglementaires de référence	126
1.3 Vente promotionnelle ou vente libre	127
1.3.1 Définition d'un logement promotionnel	127
1.3.2 Caractéristiques d'un logement promotionnel	128
1.3.3 Acquisition d'un logement promotionnel	128
1.3.4 Textes réglementaires de référence	128
2. Déroulement d'une opération de la promotion immobilière	128
2.1 Élaboration du projet	129
3. Les réalisations de l'OPGI de Tizi-Ouzou en matière de logements et des locaux commerciaux	134
Les réalisations de l'OPGI de Tizi-Ouzou en termes de logement en 2020	134
3.2 La vente des locaux (commerces) par l'OPGI de Tizi-Ouzou	140
Section 03 : étude d'un projet au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou : cas des 16 logements sociaux participatifs à Ouacif.	141
1. Présentation du projet	142
1.1. Le promoteur	142
1.2. Situation et nature du projet	142
1.3. Caractéristiques du projet	142
1.4 Type et surface des logements à réaliser	143
2. Présentation des différents coûts liés aux travaux de réalisation	145
3. Mode de financement du projet	151
4. L'évaluation de la rentabilité du projet 16 logements LSP situé au centre de Ouacif	151
Conclusion	158
Conclusion générale.	160

Référence bibliographique.

Annexes.

Résumé

De toutes les décisions prises par une entreprise, l'investissement est certainement la plus importante, dans la mesure où elle conditionne son développement futur. La prise de décision d'investissement repose sur des informations et des évaluations sur le projet envisagé d'où une étude préalable est primordiale.

L'objectif principal de ce présent travail consiste à répondre à la problématique suivante :

« Comment l'office de la promotion et de la gestion immobilière de Tizi-Ouzou évalue-t-il la rentabilité de ses projets d'investissement ? »

Afin de répondre à cette problématique, nous avons opté pour une investigation dans les recherches bibliographique, documentaire ayant permis d'appréhender les différents aspects théoriques de notre étude, ensuite nous avons étudié un cas pratique relative à l'OPGI de Tizi-Ouzou basée sur l'exploitation des données et informations collectées auprès de cet office afin de les analyser et atteindre nos objectifs.

L'étude de notre cas pratique porte sur l'évaluation de la rentabilité du projet « 16 logements LSP Ouacif » au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou, qui nous a permis de connaître la méthode appliquée par cette office afin d'évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements.

Mots clés : Projet d'investissement, rentabilité, évaluation, OPGI.

Abstract

Of all the decisions made by a company, investment is certainly the most important, insofar as it conditions its future development. Investment decision-making is based on information and evaluations on the proposed project; hence a preliminary study is essential.

The main objective of the present work is to answer to the following question:

«How does the Tizi-Ouzou property development and management office assess the profitability of its investment projects? »

In order to respond to this problem, we opted for an investigation in bibliographical research, documentary performed to understand the different theoretical aspects of the study, and then we study a practical case on OPGI Tizi-Ouzou based on the use of data and information collected from this office in order to analyze them and achieve our objectives.

The study of our practical case relates to the evaluation of the profitability of the project «16 lodgement LSP Ouacif » within the OPGI of Tizi-Ouzou, which allowed us to know the method applied by this office to assess the profitability of its investment projects.

Keywords: Investment project, profitability, evaluation, OPGI.

ملخص

من بين جميع القرارات التي تتخذها الشركة يعتبر الاستثمار بالتأكيد هو الأهم، بقدر ما يحد من تطورها في المستقبل يعتمد اتخاذ القرار الاستثماري على المعلومات والتقييمات الخاصة بالمشروع المقترح، وبالتالي فإن الدراسة الأولية ضرورية.

الهدف الرئيسي من هذا العمل الحالي هو الرد على المشكلة التالية :

"كيف يقيم ديوان الترقية و التسيير العقاري في تيزي وزو مردودية مشاريعه الاستثمارية ؟ "

من أجل الرد على هذه المشكلة ، اخترنا إجراء تحقيق في عدة مراجع ، وثانقي يسمح بفهم الجوانب النظرية المختلفة لدراستنا ، ثم درسنا حالة عملية تتعلق بـ ديوان الترقية و التسيير العقاري في تيزي وزو بناءً على استغلال البيانات والمعلومات التي تم جمعها من هذا المكتب من أجل التحليل وتحقيق أهدافنا.

تتعلق دراسة حالتنا العملية بتقييم ربحية مشروع "16 الإسكان الاجتماعي التشاركي وسيف " ضمن ديوان الترقية و التسيير العقاري في تيزي وزو ، مما سمح لنا بمعرفة الطريقة التي يطبقها هذا المكتب من أجل " تقييم ربحية مشاريعها الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: مشروع استثماري، مردودية، تقييم ، د.ت.ع.