

*République Algérienne Démocratique et Populaire*  
*Ministère DE L'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique*  
*Université MOULOU D MAMMERI de TIZI-OUZOU*  
*Faculté Des Sciences Economiques, Commerciales et*  
*Des Sciences De Gestion*  
*Département Des Sciences Economiques*



# MEMOIRE FIN D'ETUDES

*En vue de l'obtention du diplôme*  
*Master Economie Monétaire et Bancaire.*

## **THEME :**

**LE CREDIT HYPOTHECAIRE DANS LE SYSTEME BANCAIRE ALGERIEN**  
**CAS : CNEP BANQUE**

**Dirigé par :**  
M<sup>f</sup> : KEHRI SAMIR

**Etudié par :**  
M<sup>elle</sup> : RAHLI Siham

*Promotion : 2019/2020*

## *Remerciements*

*Nous remercions DIEU tout puissant et miséricordieux de nous avoir donné le courage et la volonté de réaliser ce mémoire.*

*Nous adressons nos meilleurs remerciements et témoignons de notre profond respect à notre encadrant Monsieur KEHRI SAMIR, pour sa compréhension, son soutien moral, sa disponibilité, ses conseils judicieux, et toute l'aide précieuse qu'il nous a apporté dans l'élaboration de ce travail. Qu'il trouve, ici, l'expression de notre reconnaissance et de notre estime.*

*Nous adressons également un grand merci à M<sup>me</sup> HARHAT FADHILA pour son aide précieuse tout au long de notre stage pratique. Qu'elle trouve ici, le témoignage respectueux de notre reconnaissance.*

*Nos remerciements s'adressent également aux membres du jury qui ont accepté d'évaluer notre travail.*

*Nos profonds remerciements à tous ceux qui ont contribué à la réalisation de ce travail.*

*Qu'ils trouvent tous, ici, l'expression de notre gratitude.*

## *Dédicaces*

*A la mémoire de mon père et de ma grand mère pour qu'ils  
reposent en paix.*

*A ma douce et exceptionnelle mère, qui m'a donné le jour  
pour qu'aujourd'hui je puisse présenter ce travail que je lui  
dédie.*

*A mes sœurs et à mon frère et mes cousins et cousines et ma  
chère tante Fetta et son époux (PAPA) que j'ai toujours  
trouvés à mes cotés.*

*A tous mes neveux.*

*A tous mes proches qui m'ont apporté leur soutien.*

*Qu'ils trouvent tous, ici, l'expression de mon profond respect,  
de mes remerciements chaleureux et de ma sincère  
reconnaissance.*

*Siham.*

# Sommaire

Introduction générale.....	1
<b>I. Chapitre I : Présentation du crédit bancaire</b> .....	<b>3</b>
<b>I.1 Section 1 : Le concept général du crédit bancaire</b> .....	<b>3</b>
I.1.1 Définition du crédit bancaire.....	3
I.1.2 La typologie du crédit bancaire.....	4
<b>I.2 Section 2 : Risques et garanties bancaires</b> .....	<b>15</b>
I.3 La notion du risque :.....	15
I.4 Les types de risques bancaires :.....	16
I.4.1 Le risque d'immobilisation ou de trésorerie :.....	16
I.4.2 Le risque d'insolvabilité : .....	16
I.4.3 Le risque de liquidité : .....	17
I.4.4 Le risque de crédit (de contrepartie) : .....	17
I.4.5 Le risque de taux d'intérêt : .....	17
I.4.6 Le risque opérationnel :.....	18
I.5 Le concept de garanties bancaires : .....	18
I.5.1 Les suretés personnelles :.....	18
I.5.2 Les suretés réelles :.....	19
Conclusion.....	21
<b>II. Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie</b> .....	<b>23</b>
<b>II.1 Section 1 : Généralité sur le crédit hypothécaire</b> .....	<b>23</b>
II.1.1 Définition du crédit hypothécaire :.....	23
II.1.2 Les critères d'éligibilité du crédit hypothécaire :.....	23
II.1.3 La constitution du dossier de crédit hypothécaire : .....	23
II.1.4 Les objectifs du crédit hypothécaire :.....	24
<b>II.2 Section 2 : les intervenants et garanties du crédit hypothécaire</b> .....	<b>25</b>
II.2.1 Les intervenants de la CNEP Banque : .....	25
II.2.2 Les garanties du crédit hypothécaire :.....	29
Conclusion.....	30
<b>III. Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque</b> .....	<b>31</b>
<b>III.1 Section 1 : Présentation du système bancaire Algérien</b> .....	<b>31</b>
III.1.1 Définition du système bancaire Algérien :.....	31
III.1.2 L'évolution du système bancaire Algérien : .....	31

<b>III.2 Section 2 : Un aperçu sur la CNEP Banque</b> .....	43
III.2.1 La CNEP Banque en quelques chiffres : .....	43
III.2.2 L’histoire de la CNEP Banque : .....	44
III.2.3 L’organisation de la CNEP Banque : .....	46
III.2.4 Le rôle de la CNEP Banque : .....	51
Conclusion.....	51
<b>IV. Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)</b> .....	52
<b>IV.1 Section 1 : L’application du crédit hypothécaire dans la CNEP Banque</b> .....	52
IV.1.1 L’organigramme de la CNEP Banque de Larbaa Nath Irathen :.....	52
IV.1.2 Les prêts hypothécaires : .....	55
IV.1.3 Les conditions de la CNEP Banque : .....	57
IV.1.4 Les perspectives de la CNEP Banque : .....	62
<b>2.VI Section 2 : Etude d’un cas pratique (La construction d’une habitation individuelle)</b> .....	63
IV.2.1 Identification du client, l’objet de financement et le crédit :.....	63
IV.2.2 Les étapes du traitement du dossier de ce crédit : .....	64
IV.2.3 Constitution du dossier de crédit : .....	66
IV.2.4 Le déblocage des fonds : .....	68
IV.2.5 Processus général schématique de cheminement d’un dossier de crédit hypothécaire : .....	69
Conclusion.....	76
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	77

## Table des matières :

<b>Introduction générale</b> .....	1
<b>I. Chapitre I : Présentation du crédit bancaire</b> .....	3
<b>I.1 Section 1 : Le concept général du crédit bancaire</b> .....	3
I.1.1 Définition du crédit bancaire.....	3
I.1.1.1 Définition générale : .....	3
I.1.1.2 Définition économique : .....	3
I.1.1.3 Définition juridique : .....	3
I.1.2 La typologie du crédit bancaire.....	4
I.1.2.1 Le financement de l'investissement : .....	4
I.1.2.1.1 Le crédit à moyen terme : .....	4
I.1.2.1.2 Les crédits à long terme : .....	5
I.1.2.1.3 Le crédit bail : .....	6
I.1.2.2 Le financement de l'exploitation : .....	7
I.1.2.2.1 Les crédits par caisse : .....	7
I.1.2.2.2 Les crédits par signature : .....	8
I.1.2.2.3 Les crédits spécifiques : .....	11
I.1.2.3 Les crédits aux particuliers : .....	12
I.1.2.3.1 Les crédits spéciaux (à taux bonifié) : .....	12
I.1.2.3.2 Les crédits à la consommation : .....	13
I.1.2.3.3 Les crédits immobiliers : .....	13
I.1.2.3.4 Le prêt personnel : .....	15
<b>I.2 Section 2 : Risques et garanties bancaires</b> .....	15
<b>I.3 La notion du risque</b> : .....	15
<b>I.4 Les types de risques bancaires</b> : .....	16
I.4.1 Le risque d'immobilisation ou de trésorerie : .....	16
I.4.2 Le risque d'insolvabilité : .....	16
I.4.3 Le risque de liquidité : .....	17
I.4.4 Le risque de crédit (de contrepartie) : .....	17
I.4.5 Le risque de taux d'intérêt : .....	17
I.4.6 Le risque opérationnel : .....	18
<b>I.5 Le concept de garanties bancaires</b> : .....	18
I.5.1 Les suretés personnelles : .....	18

I.5.1.1	Le cautionnement :	18
I.5.1.2	L'aval :	18
I.5.2	Les suretés réelles :	19
I.5.2.1	L'hypothèque :	19
I.5.2.2	Le nantissement :	19
I.5.2.3	Le gage :	21
Conclusion		21
<b>II.</b>	<b>Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie</b>	<b>23</b>
<b>II.1</b>	<b>Section 1 : Généralité sur le crédit hypothécaire</b>	<b>23</b>
II.1.1	Définition du crédit hypothécaire :	23
II.1.2	Les critères d'éligibilité du crédit hypothécaire :	23
II.1.3	La constitution du dossier de crédit hypothécaire :	23
II.1.4	Les objectifs du crédit hypothécaire :	24
<b>II.2</b>	<b>Section 2 : les intervenants et garanties du crédit hypothécaire</b>	<b>25</b>
II.2.1	Les intervenants de la CNEP Banque :	25
II.2.1.1	La Société de Garantie de Crédit Immobilier :	25
II.2.1.2	Les Sociétés d'Assurance :	25
II.2.1.3	Rachat de Créances :	26
II.2.1.4	Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière : FGCMPI	26
II.2.1.5	La Caisse Nationale de Logement (CNL):	27
II.2.1.6	Les Architectes :	27
II.2.1.7	Les Notaires :	28
II.2.1.8	Les Huissiers :	28
II.2.1.9	Les autres banques :	28
II.2.2	Les garanties du crédit hypothécaire :	29
II.2.2.1	Les garanties réelles :	29
II.2.2.1.1	L'hypothèque légale :	29
II.2.2.1.2	L'hypothèque conventionnelle :	29
II.2.2.2	Les garanties personnelles :	29
II.2.2.2.1	La caution :	29
Conclusion		30
<b>III.</b>	<b>Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque</b>	<b>31</b>
<b>III.1</b>	<b>Section 1 : Présentation du système bancaire Algérien</b>	<b>31</b>

III.1.1	Définition du système bancaire Algérien :.....	31
III.1.2	L'évolution du système bancaire Algérien : .....	31
III.1.2.1	De l'indépendance à 1966 :.....	31
III.1.2.2	La période allant de 1966 à 1970 :.....	32
III.1.2.3	La période allant de 1970 à 1978 : .....	33
III.1.2.4	La période allant de 1978 à 1986 :.....	34
III.1.2.5	La période allant de 1986 à 1990 :.....	35
III.1.2.6	La période allant de 1990 à 1993 : .....	40
III.1.2.7	La période allant de 1994 à 1998 : .....	40
III.1.2.8	Le système bancaire algérien de 1999 à nos jours :.....	41
<b>III.2</b>	<b>Section 2 : Un aperçu sur la CNEP Banque</b> .....	<b>43</b>
III.2.1	La CNEP Banque en quelques chiffres :.....	43
III.2.2	L'histoire de la CNEP Banque : .....	44
III.2.2.1	Durant la période 1964-1970 :.....	44
III.2.2.2	En 1971 - 1979 :.....	44
III.2.2.3	En 1988 :.....	44
III.2.2.4	En 1990 :.....	44
III.2.2.5	Le 6 avril 1997 :.....	45
III.2.2.6	En 1998 :.....	45
III.2.2.7	Le 31 Mai 2005 :.....	45
III.2.2.8	En 2007-2008 :.....	45
III.2.2.9	En 2011 :.....	45
III.2.2.10	De 2013 à 2018 :.....	45
III.2.2.11	Aout 2020 : .....	46
III.2.3	L'organisation de la CNEP Banque : .....	46
III.2.3.1	Le siège central :.....	46
III.2.3.1.1	L'organigramme du siège central : .....	47
III.2.3.2	Les directions générales :.....	48
III.2.3.2.1	L'organigramme des directions régionales :.....	48
III.2.3.3	Les agences :.....	49
III.2.3.3.1	Les agences A :.....	49
III.2.3.3.1.1	L'organigramme de l'agence principale :.....	49
III.2.3.3.2	Les agences B :.....	50

III.2.3.3.2.1 L'organigramme de l'agence B : .....	50
III.2.3.3.3 Les agences C : .....	50
III.2.3.3.3.1 L'organigramme de l'agence C : .....	50
III.2.4 Le rôle de la CNEP Banque : .....	51
Conclusion.....	51
<b>IV. Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)</b> .....	<b>52</b>
<b>IV.1 Section 1 : L'application du crédit hypothécaire dans la CNEP Banque</b> .....	<b>52</b>
IV.1.1 L'organigramme de la CNEP Banque de Larbaa Nath Irathen : .....	52
IV.1.1.1 Les fonctions des différents services de la CNEP Banque de LNI : .....	53
IV.1.2 Les prêts hypothécaires : .....	55
IV.1.3 Les conditions de la CNEP Banque : .....	57
IV.1.3.1 Les conditions d'utilisation du crédit hypothécaire : .....	57
IV.1.3.2 Les conditions du taux d'endettement : capacité de remboursement : .....	57
IV.1.3.3 Les conditions de taux d'intérêts et de durée : .....	58
IV.1.3.4 Les commissions d'étude, de gestion et d'engagement : .....	60
IV.1.3.4.1 La commission d'étude : .....	60
IV.1.3.4.2 La commission de gestion et d'engagement : .....	60
IV.1.3.5 Les conditions de mobilisation du crédit : .....	61
IV.1.3.6 Les modalités de remboursement des intérêts intercalaires et du capital : (la consolidation) : .....	62
IV.1.3.6.1 Les intérêts intercalaires : .....	62
IV.1.3.6.2 Le capital : .....	62
IV.1.4 Les perspectives de la CNEP Banque : .....	62
<b>2.VI Section 2 : Etude d'un cas pratique (La construction d'une habitation individuelle.)</b> .....	<b>63</b>
IV.2.1 Identification du client, l'objet de financement et le crédit : .....	63
IV.2.2 Les étapes du traitement du dossier de ce crédit : .....	64
IV.2.3 Constitution du dossier de crédit : .....	66
IV.2.3.1 Le dossier administratif : .....	66
IV.2.3.2 Le dossier technique : .....	66
IV.2.3.3 Le dossier recouvrement : .....	68
IV.2.3.4 Le dossier financier : .....	68
IV.2.4 Le déblocage des fonds : .....	68

IV.2.5 Processus général schématique de cheminement d'un dossier de crédit hypothécaire :.....	69
Conclusion.....	76
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>77</b>

### Liste des abréviations :

<b>Abréviations</b>	<b>Désignations</b>
<b>ANSEG</b>	Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes
<b>ANGEM</b>	Agence Nationale de Gestion du Micro Crédit
<b>BA</b>	Banque d'Algérie
<b>BAD</b>	Banque Algérienne de Développement
<b>BADR</b>	Banque Algérienne de Développement Rural
<b>BCA</b>	Banque Centrale d'Algérie
<b>BDL</b>	Banque de Développement Local
<b>BEA</b>	Banque Extérieure Algérienne
<b>BNA</b>	Banque Nationale Algérienne
<b>BRI</b>	Banque de Règlements Internationaux
<b>CAAT</b>	Compagnie Algérienne des Assurances
<b>CAD</b>	Caisse Algérienne de Développement
<b>CAAR</b>	Compagnie Algérienne des Assurances et de Réassurance
<b>CCP</b>	Compte Courant Postal
<b>CB</b>	Commission Bancaire
<b>CEBA</b>	Centre d'Etudes Bancaires Appliquées
<b>CIB</b>	Carte Interbancaire
<b>CMC</b>	Conseil de la Monnaie et du Crédit
<b>CMT</b>	Crédit à Moyen Terme
<b>CNAC</b>	Caisse Nationale d'Assurance Chômage
<b>CNL</b>	Caisse Nationale du Logement
<b>CNAS</b>	Caisse Nationale des Assurances Sociales
<b>CNEP</b>	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
<b>CNR</b>	Caisse Nationale de Retraite
<b>CPA</b>	Crédit Populaire Algérien
<b>CPT</b>	Compte de Placement à Terme
<b>CSDCA</b>	Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie
<b>DAB</b>	Distributeur Automatique de Billets
<b>DAT</b>	Dépôts A Terme
<b>DGA</b>	Directeurs Généraux Adjoints
<b>DGSN</b>	Direction Générale de la Sureté Nationale
<b>EPE</b>	Entreprises Publiques Economiques

<b>EPIC</b>	Etablissement Public Industriel et Commercial
<b>FGCMI</b>	Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle Immobilière
<b>FMI</b>	Fonds Monétaire International
<b>LMC</b>	Loi sur la Monnaie et le Crédit
<b>MDN</b>	Ministère de la Défense Nationale
<b>PDG</b>	Président Directeur Général
<b>PTT</b>	Poste Télécommunication Télégramme
<b>SAA</b>	Société Nationale des Assurances
<b>SGCI</b>	Société de Garantie de Crédit Immobilier
<b>SNMG</b>	Salair National Minimum Garanti
<b>TVA</b>	Taxe sur la Valeur Ajoutée
<b>VSP</b>	Vente Sur Plan

**Les mots clés :**

Crédits, Banque, Garanties, Risques, Hypothèque, Système, Logement, Lois, L'Algérie, CNEP Banque, L'immobilier, L'évolution, L'histoire.

## Introduction générale

Les besoins en capitaux sont toujours ressentis par des personnes physiques ou morales, pour assurer en performance le fonctionnement, le suivi et le développement de leurs entreprises. Afin de faire face à leurs besoins, les entreprises peuvent mobiliser leurs ressources financières internes qui sont en l'occurrence leurs fonds propres, composés du capital social et également de l'autofinancement résultant de leurs activités. Dans le cas contraire, elles font appel à des ressources externes qu'elles trouvent sur le marché monétaire ; c'est dans ce cas là que le rôle des banques apparaît, elles sont le moteur indispensable de la croissance économique dans la plupart des pays et surtout en Algérie, elles présentent différentes activités principalement l'octroi de dépôts et l'accord de crédits. Ces derniers restent l'une des opérations les plus importantes et intéressent pour répondre à leurs besoins. Le crédit bancaire est une avance de somme d'argent, la personne doit assurer de sa capacité de remboursement et prendre en compte la durée de son engagement et moyennant le paiement d'intérêts, il présente un rôle très important dont il permet d'avoir un plus grand volume de financement, ainsi que dans certaines situations propose des taux d'intérêts fixes avec des mensualités constantes.

Depuis l'indépendance jusqu'à 1990, l'Algérie a mis l'accent sur un crédit qui est très pertinent et important dans le financement de l'immobilier à savoir le crédit hypothécaire. Ce dernier est un crédit à long terme octroyé par les institutions financières à des taux d'intérêts modérés, l'hypothèque peut être effectuée sur le bien immobilier pour l'achat duquel un crédit est demandé, mais aussi sur un bien immobilier indépendant de la demande de crédit, et en cas de non remboursement de ce dernier, la banque a la possibilité de saisir et vendre le bien immobilier hypothéqué. Il est autorisé pour toutes personnes majeures ayant plus de dix neuf ans (19) ans et ayant un bien immobilier.

- **L'objectif de ce travail :**

- Montrer l'objectif et l'importance du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien.
- Prouver l'efficacité de la démarche de demande de ce type de crédit.

- **Le choix de ce thème de recherche :**

- Nos acquis durant notre cursus universitaire.
- L'importance du crédit hypothécaire dans la dynamique de relance économique, (il n'y a pas de développement sans entreprises, il n'y a pas d'entreprise sans crédits).
- L'intérêt porté au sujet.

# Introduction générale

---

## La problématique :

A travers ce modeste travail destiné aux différents lecteurs susceptible d'aborder ce thème, qu'il s'agisse d'un jeune étudiant qui souhaite s'informer ou d'un professionnel qui cherche à approfondir ses connaissances, nous allons tenter d'établir une vision globale sur la place qu'occupe le crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien et de mettre en œuvre les différents aspects théorique et pratique y relatifs. A cet effet, La principale question de notre étude peut alors être formulée comme suit :

## **Est-ce-que le crédit hypothécaire arrive à répondre favorablement aux différentes exigences de la clientèle en Algérie ?**

Au centre de cette question principale se trouve d'autres questions secondaires qui nous permettront de cerner notre problématique à savoir :

- C'est quoi le crédit hypothécaire ? et quelles sont ses différentes formes ?
- Comment et quand est-il octroyé par les banques ?
- Quelle est la place de ce crédit dans le système bancaire algérien ?
- Peut-on garantir ce crédit ?

Pour pouvoir répondre à toutes ces interrogations, certaines hypothèses se présentent :

**H1-** Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme octroyé par les institutions financières à des taux d'intérêts modérés.

**H2-** L'étude d'un dossier crédit hypothécaire se fait en prenant en considération ses aspects économiques et financiers.

**H3-** La banque finance un crédit hypothécaire une fois sa rentabilité est vérifiée.

**H4-** Le crédit hypothécaire est le plus utilisé dans le système bancaire algérien.

**H5-** Le crédit hypothécaire est garanti par une hypothèque

En effet, notre travail sera présenté sur quatre chapitres et deux sections pour chacun ; dont on commencera par une introduction générale qui nous donne une idée globale sur le thème traité, ensuite, on procèdera au premier chapitre qui parlera sur le crédit bancaire dans sa généralité tout en précisant ses risques ainsi que ses garanties, dans le deuxième chapitre ; on va savoir comment utiliser le crédit hypothécaire et comment est-il garanti, dans le troisième chapitre ; on va pouvoir présenter le système bancaire algérien ainsi que la CNEP Banque dans son ensemble, le chapitre quatre présentera les différents types de crédit hypothécaires et comment peut-on les solliciter auprès de notre agence tout en introduisant le cas pratique de notre travail effectué dans la CNEP Banque, et en fin, on termine par une conclusion générale, qui permettra à travers les éléments de vérification de répondre aux hypothèses recherchées ainsi qu'à la problématique de notre travail.

## **I. Chapitre I : Présentation du crédit bancaire**

Les activités de la banque sont multiples et diverses. Elle enclave la collecte des ressources auprès de sa clientèle qui les transforme de sa part en crédits consentis à la clientèle ayant besoin. Ce sont l'ensemble de ces opérations qui place la banque en profession d'intermédiaire financier entre le déposant et l'emprunteur. Ce chapitre présentera la notion du crédit bancaire dont il précisera ses risques et ses garanties.

### **I.1 Section 1 : Le concept général du crédit bancaire**

#### **I.1.1 Définition du crédit bancaire**

##### **I.1.1.1 Définition générale :**

Le mot « Crédit » a la même étymologie que le mot « Croire » (en latin, « crédere » = avoir cru, avoir confiance). C'est donc une activité qui repose la confiance, celle que le prêteur accorde à l'emprunteur, de qui, il attend le remboursement du prêt. Le crédit bancaire est généralement porteur d'un intérêt que doit payer le débiteur. (Le bénéficiaire du crédit, appelé aussi emprunteur) au créancier (celui qui accorde le crédit, appelé aussi prêteur).

Dans le domaine de crédit, les institutions financières jouent un rôle particulier même si des crédits peuvent être accordés par d'autres agents économiques. Comme c'est le cas par exemple des fournisseurs lorsqu'ils consentent de délais de paiement à leurs clients.

##### **I.1.1.2 Définition économique :**

En économie, le crédit «est une opération par laquelle un prêteur met à la disposition d'un emprunteur une somme d'argent ou des moyens de paiement moyennant une promesse de remboursement dans un délai généralement convenu à l'avance»<sup>1</sup>

##### **I.1.1.3 Définition juridique :**

La loi n<sup>o</sup> 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit de son article 112 définit le crédit comme suit:

«Une opération de crédit est tous actes à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celle-ci engagement par signature tel qu'un aval, cautionnement ou une garantie»<sup>2</sup>

Faire crédit, c'est faire confiance et mettre à la disposition de quelqu'un d'une manière effective - un bien réel, ou un pouvoir d'achat contre la promesse que le même bien sera restitué dans un délai convenu le service ainsi rendu est rémunéré, compte tenu de l'attente, du risque couru, et de la nature du service en lui-même. Cette rémunération dans le domaine bancaire se dénomme agios ainsi le crédit c'est du temps et l'argent que la banque prête.

---

<sup>1</sup> Dixeco de l'économie, éd DUNOD, Paris, 1988.

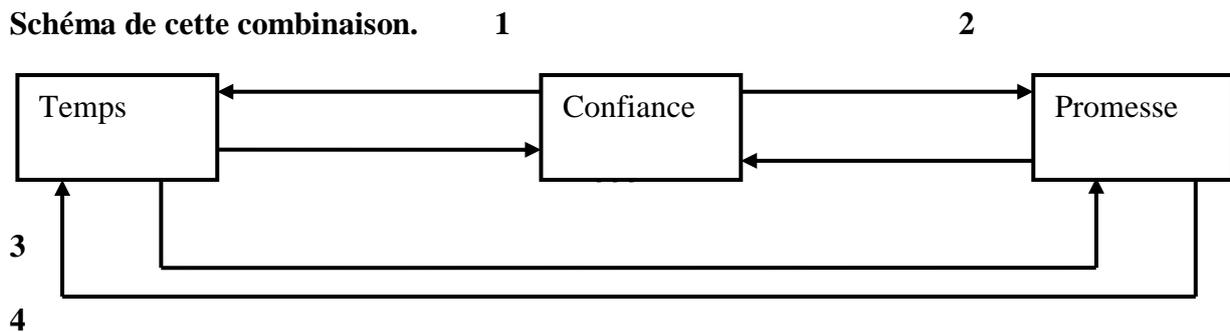
<sup>2</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 129.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

Donc le crédit résulte de la combinaison de trois facteurs :

**Crédit = confiance + temps + promesse.**

**Schéma de cette combinaison.**



- 1 —> Confiant de son client, la banque autorise le déblocage de temps. Avec le temps, la confiance est née.
- 2 —> Le banquier fait confiance à ce que son client le rembourse dans les délais tient sa promesse.
- 3 —> La banque autorise le décalage de temps, le client est tenu de respecter sa promesse.
- 4 —> En tenant sa promesse, le client respecte le temps les délais.

## I.1.2 La typologie du crédit bancaire

### I.1.2.1 Le financement de l'investissement :

L'investissement peut être défini comme étant une opération qui entraîne une transformation de ressources à un projet industriel ou financier. Dans l'espoir d'en retirer des gains sur un certain nombre de périodes afin d'enrichir l'entreprise. La banque étant un agent économique qui participe au développement de l'économie octroi des crédits d'investissement pour la création d'une entreprise renouvellement des équipements de production. Nous pouvons aussi définir le crédit d'investissement comme étant le crédit qui finance la partie haute du bilan.

#### I.1.2.1.1 Le crédit à moyen terme :

Est un crédit dont la durée en général, égale ou supérieur à deux (02) ans et que ne saurait dépasser sept ans. Les branches d'activité concernées par ce type de crédit sont: l'industrie d'envergure moyenne, le commerce, l'artisanat...

Selon BOUYAKOUB Farouk, «le crédit à moyen terme d'investissement s'inscrit dans la fourchette deux ans /sept ans, il est essentiellement accordé pour l'acquisition de biens d'équipement amortissables entre huit et dix ans »<sup>3</sup>

Ce genre de financement comporte généralement une durée accordée par le banquier à son client avant qu'il commence à rembourser le crédit accordé. En Algérie les crédits à

<sup>3</sup> BOUYAKOUB. F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 252.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

moyen terme octroyés aux entreprises du secteur privé étaient surtout sous forme de crédits mobilisables avec l'intervention de la « BAD » (Banque Algérienne de Développement).

Conformément à l'article 71 de la loi n° 90-10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et le crédit, «les crédits à moyen terme sont réescomptables auprès de la Banque d'Algérie, qui peut prendre en pension les effets créés en représentation de CMT, pour une période n'excédant pas trois (03) ans»<sup>4</sup>

Il existe trois types de crédits à moyen terme, nous distinguons :

## **a- Le crédit à moyen terme mobilisable :**

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

## **b- Le crédit à moyen terme réescomptable :**

C'est la forme de crédit la plus utilisée au sein des banques algériennes, car elle leur permet de reconstituer la trésorerie décaissée à l'occasion de la réalisation du crédit, et ce, en réescomptant, auprès de la Banque d'Algérie, le billet à ordre souscrit par l'investisseur (emprunteur).

## **c- Le crédit à moyen terme direct :**

Il est dit direct lorsqu'il est nourri par la banque par sa propre trésorerie, les billets à ordre créés en représentation d'un tel crédit deviennent des reconnaissances de dettes et non des instruments de réescompte ou de mobilisation.

### **I.1.2.1.2 Les crédits à long terme :**

« Le crédit à long terme s'inscrit dans la fourchette huit ans /vingt ans .Il finance des immobilisations lourdes notamment des instructions. »<sup>5</sup>.

Etant donné que les banques ne disposent en général que des crédits à long terme à partir de ces ressources peuvent mettre en péril leur équilibre financier. C'est pour quoi les banques doivent se montrer réticentes à l'égard de ces crédits.

Ces crédits sont avantageux dont ils permettent l'existence de sûretés et d'assurances qui sécurisent sur le sort des crédits en cas de sinistre ou en cas de force majeure ainsi que la possibilité d'effectuer un réescompte auprès de la banque d'Algérie, néanmoins ils peuvent des inconvénients dont le remboursement des annuités est conditionné par la réalisation de bénéfices par l'entreprise, ce qui n'est pas évident, et que le décalage ou prolongement des échéances de crédit peuvent engendrer une évaluation des montants accordés, surtout en présence d'un taux d'inflation élevé en Algérie.

---

<sup>4</sup> Article 71 de la loi 90-10 relative à la monnaie et le crédit.

<sup>5</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 253.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

## I.1.2.1.3 Le crédit bail :

La mise en place du cadre juridique régissant l'activité de leasing en Algérie a vu le jour en 1996 et ce par l'ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail. Selon cette dernière le crédit bail ou leasing est une opération commerciale et financière réalisée par les banques et établissements financiers, ou par une société de crédit-bail légalement habilitée, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques, morales de droit public ou privé, ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire, et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.<sup>6</sup>

Plus universellement le crédit-bail couramment appelé « Leasing » est un contrat par lequel le crédit bailleur (société de financement, banque) achète un bien (mobilier ou immobilier) et le met à la disposition du preneur (locataire), moyennant le paiement d'un loyer et le locataire n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition.

On pourra distinguer essentiellement deux types de crédit bail :

### a- Le crédit bail mobilier :

« Il consiste en une location d'un bien d'équipement, de matériel ou outillage, acheté en vue de vendre cette location par la société de crédit bail sollicitée. Celle ci demeure propriétaire du bien. »<sup>7</sup>. La période de location est déterminée et irrécouvrable (généralement elle correspond à la durée d'amortissement du bien).

Au terme d'un contrat, le locataire a la possibilité d'acquiescer tout ou partie du bien loué, moyennant un prix convenu à l'avance, prix qui tient compte des versements effectués à titre de loyers. Outre l'évaluation du risque tenant à la solvabilité future du locataire, la société de crédit bail doit évidemment déterminer l'utilisation qu'elle fera du bien si elle doit le récupérer. Cela l'incitera à effectuer des opérations qui portent surtout sur des équipements standards pouvant être facilement écoulés sur le marché.

### b- Le crédit bail immobilier :

« Le crédit bail immobilier consiste en une opération de location d'un bien immobilier à usage professionnel, acheté ou construit par une société de crédit-bail immobilier, qui en demeure propriétaire »<sup>8</sup>.

Le crédit-bail immobilier comme son nom l'indique, porte sur les biens immobiliers à usage professionnel (les bâtiments d'entreprises, immeubles de bureaux et centres administratifs, sièges sociaux de sociétés, entrepôts et centre de distribution...). A la différence du crédit-bail mobilier accordé sur une période n'excédant pas 5 ans, le crédit-bail immobilier quant à lui est consenti sur une période plus longue pouvant atteindre 20 ans. Dans ce cas, le loyer doit, sur la durée de l'opération assurer la rémunération des capitaux investis par la société de crédit bail et leur amortissement financier, le tout complété par le versement final au titre de rachat.

---

<sup>6</sup> L'ordonnance n° 96-09 du 10 Janvier 1996 relative au crédit bail.

<sup>7</sup> BOUYAKOU.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 254.

<sup>8</sup> BOUYAKOU.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 256.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

## **I.1.2.2 Le financement de l'exploitation :**

Les crédits de l'exploitation permettent à l'entreprise de financer les activités à court terme ; les besoins de production et de commercialisation. Ces crédits (ou crédits à court terme) financent l'actif circulant du bilan, plus précisément les valeurs d'exploitation et/ou réalisables. Le remboursement de ce crédit, dont la durée est généralement d'une année, est assuré par les recettes d'exploitation.

On distingue plusieurs crédits d'exploitation qui sont les suivants :

### **I.1.2.2.1 Les crédits par caisse :**

Se sont mis à la disposition de la clientèle par une banque lorsque les besoins en fonds de roulement de façon plus en moins permanente. La banque autorise de prélever dans les caisses de la banque un montant convenu en permettant au client de rendre son compte débiteur.<sup>9</sup>

#### **a- La facilité de caisse :**

«La facilité de caisse permet à une entreprise de palier de courts décalages entre ses dépenses et ses recettes». Le caractère essentiel de la facilité de caisse est sa très courte durée (quelques jours par mois). Bien qu'elle peut être accordée pour une année. Ce concours se caractérise par des utilisations brèves et successives. Le compte assorti d'une facilité de caisse doit présenter alternativement des positions créditrices et des positions débitrices. Les positions débitrices doivent être inférieures à un mois. Le banquier est très attentif à l'existence de ces fluctuations car il ne s'agit pas ici d'un crédit spécialisé, dont le remboursement se fait par le décaissement de l'opération financée, comme c'est le cas pour l'escompte ou encore pour le financement des stocks. Le montant maximum d'une facilité de caisse dépend du chiffre d'affaires mensuel de l'entreprise. En général, il présente 60 à 70 % de ce chiffre d'affaires.<sup>10</sup>

#### **b- Le découvert bancaire : <sup>11</sup>**

«Le découvert permet à une entreprise de faire face temporairement à un besoin en fonds de roulement, dépassant les possibilités de ces fonds de roulement ».

Le recours au découvert s'explique généralement par une insuffisance momentanée du fonds de roulement due à un gonflement d'actif circulant et donc une croissance des besoins en fonds de roulement. Il est le plus souvent autorisé pour une durée qui peut aller de 15 jours à plusieurs mois, sans être toute fois à terme d'un an. Le découvert peut se matérialiser par des billets souscrits à l'ordre de la banque par le bénéficiaire du crédit, dans ce cas le découvert est dit « mobilisable ». Le montant du découvert est de fonction du chiffre d'affaires réalisé par l'entreprise, de sa structure financière, de son activité et de la confiance du banquier en ses dirigeants.

#### **c- Le crédit de compagne :**

---

<sup>9</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 234.

<sup>10</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 234.

<sup>11</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 234.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

«Le crédit de compagne est accordé dans le cas ou sont saisonniers soit le cycle de fabrication, soit le cycle de vente de l'entreprise, soit les deux successivement»<sup>12</sup>

Le crédit de compagne est un crédit spécifique aux activités saisonnières c'est le cas pour toute entreprises dont la vente de ses produits est saisonnières. La raison fondamentale du besoin du crédit de compagne, c'est l'existence d'un cycle saisonnier, le type de concours est généralement utile pour les entreprises qui dans leur activité sont soumises à une distorsion entre leur production et la consommation.

### **d- Le crédit relais :**

« Comme son nom l'indique, le crédit relais est une forme de découvert qui permet d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délais déterminé et pour un montant précis »<sup>13</sup>.

Le crédit relais lié à une opération ponctuelle hors exploitation est également appelé crédit de soudure, il est destiné à permettre à une entreprise d'anticiper une entrée de fonds à provenir soit de la session d'un bien (immeuble ou fonds de commerce) soit d'une opération financière (augmentation du capital). Ce type de crédit se rencontre peu en Algérie, mais il est assez courant à l'étranger.

### **I.1.2.2.2 Les crédits par signature :**

Ces crédits n'entraînent pas, en principe de sortie de fonds. La banque fait seulement bénéficier l'entreprise cliente de la qualité de sa signature en se portant caution de sa solvabilité. Même si les engagements par signature sont recherchés et préférés par le banquier aux crédits par caisse, ils causent tous de même le risque de devoir s'exécuter au titre de son engagement et donc de transformer un crédit par signature en crédit par caisse. En effet, une fois lié par sa signature, le banquier ne peut plus se dégager comme il pourrait le faire pour un crédit par caisse, pour cela, il doit au préalable apprécier la solvabilité de l'entreprise, s'assurer qu'elle est en mesure de respecter et de réaliser son contrat, limiter enfin son engagement en montant et dans le temps.

On distingue quatre formes de crédits par signature :

#### **a- L'aval :**

L'aval est défini, selon l'article 409 du code de commerce, comme un engagement fourni par un tiers (la banque) qui se porte garant de payer tout ou une partie du montant d'une créance. Généralement un effet de commerce. Il peut être donné sur le titre ou sur un acte séparé.

En principe, l'aval indique pour le compte de qui il est donné. A défaut de cette indication, il est réputé être donné pour le compte du tireur, s'il s'agit d'une lettre de change ou d'un chèque, ainsi que pour le compte du souscripteur, s'il s'agit d'un billet à ordre.<sup>14</sup>

#### **b- L'acceptation :**

---

<sup>12</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 235.

<sup>13</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 235.

<sup>14</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 249.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

L'acceptation bancaire est l'engagement donné par la banque d'honorer à l'échéance la dette de change tirée sur elle. Cet engagement donné par le banquier permet au client de renforcer sa confiance auprès de ses fournisseurs et lui facilite l'obtention d'un crédit auprès d'une autre banque dans le cas où sa banque se trouvait face à des craintes d'encadrement de crédit par exemple. Lors d'une transaction commerciale (vente à crédit), le vendeur tire une lettre de change sur son acheteur pour matérialiser sa créance. L'acheteur, en guise de reconnaissance de sa dette accepte la traite tirée sur lui en opposant au recto sa signature précédée de la mention « Bon pour acceptation ».

### **c- Les Cautions :**

«Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant, envers le créancier, à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même».<sup>15</sup>

Il existe plusieurs types de cautions bancaires tels que :<sup>16</sup>

- **Une obligation cautionnée :**

Puisque, dans certains cas, l'administration fiscale admet que le reversement de la TVA par une entreprise puisse être différé de 4 mois. L'une des conditions étant que ce différé de paiement de TVA soit cautionné par une banque. Dans l'hypothèse d'une défaillance de l'entreprise, le Trésor public se retournera contre la banque.

- **Une caution bancaire pour enlèvement :**

L'administration des douanes accorde à l'importateur un crédit d'enlèvement dans le cadre d'une autorisation globale appelée soumission d'enlèvement. Ce crédit lui permet de prendre possession de la marchandise importée sans paiement immédiat des droits. Cette soumission est valable une année, doit être cautionnée par la banque et son plafond est fixé par l'administration des douanes.

- **Une caution pour impôts contestés :**

Par cette caution, la banque s'engage à payer le montant contesté des impôts directs dus à l'administration fiscale dans le mois qui suit la date de notification de la décision finale. Cette décision pouvant prendre du temps, le banquier ne cautionne par prudence, que de très bons clients.

- **Une caution de restitution d'acomptes :**

Cette caution permet à l'entreprise de percevoir des acomptes selon les conditions propres au marché considéré.

- **Une caution d'adjudication et de bonne fin :**

Cette caution permet à l'entreprise de participer à une adjudication de marché. La délivrance d'une telle caution amène la banque à consentir d'autres cautions marchées si

---

<sup>15</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 149.

<sup>16</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, pages 245-248.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

l'entreprise est retenue pour le marché. Dès qu'elle est saisie d'une demande de caution d'adjudication, la banque envisage le financement de l'ensemble du marché.

- **Une caution de retenue de garantie :**

Une retenue de garantie est une somme prélevée par l'administration au moment du mandatement et conservée pendant un certain temps. Cette somme n'est restituée à l'entreprise qu'après l'expiration d'un délai qui correspond au risque de voir apparaître des malfaçons sur les travaux réalisés. Cette caution permet à l'entreprise de percevoir l'intégralité des sommes dues. En contrepartie, le banquier est tenu, si les malfaçons apparaissent, de reverser à l'administration la somme qui aurait dû faire l'objet d'une retenue de garantie.

- d- Le crédit documentaire : (Credoc)**

Le crédit documentaire est, en premier lieu, une technique de règlement des contrats commerciaux internationaux. Il peut être aussi l'occasion d'un concours bancaire, sous forme d'un véritable crédit régi par la législation domestique.<sup>17</sup>

Ou encore «c'est l'acte par lequel un banque s'engage pour le compte de son mandant, à payer au bénéficiaire un montant déterminé en une monnaie convenue, si ce dernier présente, dans un délai fixé les documents prescrits.»<sup>18</sup>

Par cette ouverture de crédit, le banquier de l'importateur ou banque émettrice s'engage à payer à l'exportateur qui reçoit, dès l'expédition de la marchandise et pour autant que les conditions du crédit documentaire sont respectées, l'argent correspondant à sa vente contre remise des documents qui représentent cette marchandise.

Ce crédit peut être révocable ou irrévocable :<sup>19</sup>

- **Le crédit documentaire révocable :**

Cette formule n'est pratiquée qu'entre partenaires de confiance, c'est un crédit qui peut être, par instruction de l'importateur, modifier ou annulé par la banque émettrice, en tout temps et sans notification préalable au bénéficiaire, si la mention irrévocable manque dans l'ordre d'ouverture, donc le crédit documentaire est considéré comme révocable.

- **Le crédit documentaire irrévocable :**

Cette formule offre au vendeur l'avantage d'un engagement sans retour. Toute modification ou annulation par l'acheteur des conditions de ce crédit exige l'accord préalable du vendeur. Si ce dernier veut lui aussi modifier ou annuler une des conditions de crédit, il doit avoir l'accord de l'acheteur et c'est à celui-ci que reviendra le soin de donner l'ordre de modification ou d'annulation à la banque émettrice.

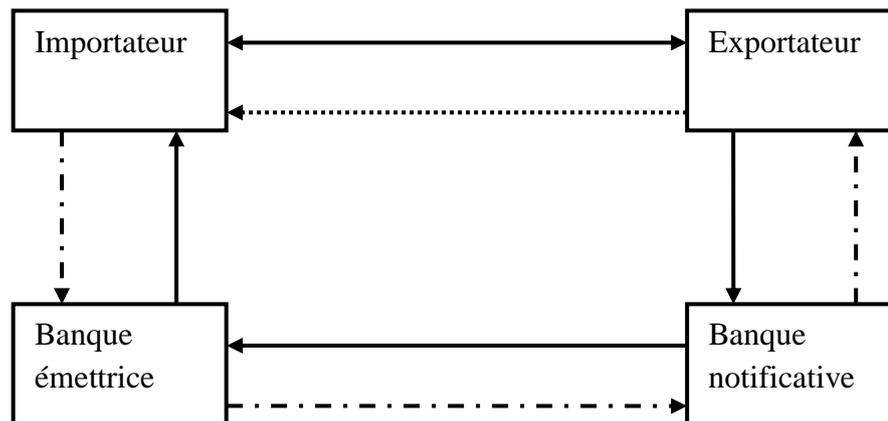
---

<sup>17</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, pages 169,173.

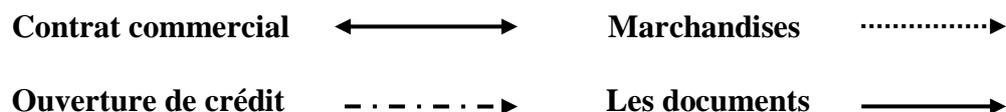
<sup>18</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 263.

<sup>19</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 264.

- **Le circuit d'un crédit documentaire :**



**Légende :**



### I.1.2.2.3 Les crédits spécifiques :

Les crédits spécifiques participent généralement au financement de l'actif circulant, c'est-à-dire : les stocks et le poste client dont le poids peut être particulièrement lourd pour l'entreprise. Ces crédits sont avantageux aussi bien pour la banque que pour l'entreprise. D'une part, ils permettent à l'entreprise d'alléger certains postes de son actif circulant, d'autre part, ils offrent au banquier, une sécurité appréciable en prêtant à son client une somme correspondante à un stock de marchandises ou à une créance commerciale, le recouvrement ultérieur de ces créances ou la vente des marchandises assurant le remboursement ou bien donnent lieu à des affectations engagées de certains actifs circulants. On peut trouver les formes suivantes des crédits spécifiques :

#### a- L'escompte commercial :

Il s'agit pour la banque d'acheter un effet de commerce avant son échéance moyennant une rémunération (agio). L'escompte est une forme de crédit professionnel à court terme qui permet à l'entreprise d'obtenir le paiement immédiat d'un effet de commerce, sans attendre sa date d'échéance.<sup>20</sup>

#### b- Le factoring (affacturage) :

Selon l'article 543 du Code de commerce algérien « Le contrat d'affacturage ou factoring est un acte aux termes duquel une société spécialisée, appelée factor, devient subrogée aux droits de son client, appelé adhérent, en payant ferme à ce dernier le montant

<sup>20</sup> <https://www.lesclesdelabanque.com>

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

intégral d'une facture à échéance fixe résultant d'un contrat et en prenant à sa charge, moyennant rémunération, les risques de non-remboursement. »<sup>21</sup>

### **c- L'avance sur titres :**

L'avance sur titre est un crédit accordé à un client contre remise de valeurs mobilières en garantie. Actuellement, les avances sur titres qui existent en pratique sont les avances sur bons de caisse et sur compte dépôt à terme (Dinars et devises). Cependant, le banquier doit assurer de l'authenticité du bon, en pratique, la quasi-totalité des avances sur titres accordées sont garanties par des bons de caisse souscrits dans la même agence qui accorde ce crédit.

### **d- L'avance sur facture :**

«L'avance sur facture est un crédit par caisse consenti contre remise de factures visées par des administrations ou des entreprises publiques généralement domiciliées aux guichets de la banque prêteuse».<sup>22</sup>

### **e- L'avance sur marchandises :**

«L'avance sur marchandises est un crédit par caisse qui finance un stock, financement garanti par des marchandises remises en gage au banquier»<sup>23</sup>

### **f- L'avance sur marchés publics :**

Les marchés publics sont des contrats passés entre l'Etat, les collectivités publiques, les établissements publics à caractère administratif et les entrepreneurs ou les fournisseurs en vue de l'exécution de travaux ou la livraison des fournitures. Ces marchés se caractérisent par la certitude de paiement de l'Etat des créances dues aux entreprises de travaux publics mais en même temps par la lenteur des règlements de ces dernières.

### **I.1.2.3 Les crédits aux particuliers :**<sup>24</sup>

La distribution de ce genre de crédits est conditionnée par l'existence d'organismes spécialisés de crédits et d'une réglementation en la matière, chose qui ne relève pas l'ampleur voulu en Algérie. Aussi, également un niveau de vie favorable garantissant une capacité de remboursement des crédits. Un particulier est tout simplement un salarié, dans l'étude de dossier de crédit à un particulier, il faut se rendre compte d'un certain nombre d'éléments : profession, âge, revenu patrimoine et garantie fournie... Les variétés de ces crédits sont nombreuses à savoir:

#### **I.1.2.3.1 Les crédits spéciaux (à taux bonifié) : A savoir:**

-Les crédits accordés aux moudjahiddines.

---

<sup>21</sup> L'article 543 du code de commerce Algérien.

<sup>22</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 236.

<sup>23</sup> BOUYAKOUB.F, «L'entreprise et le financement bancaire», éd CASBAH, Alger, 2001, page 237.

<sup>24</sup> Cours de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), Montage de dossier de crédit, 2012-2013.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

-Les crédits destinés à la création d'activité en faveur des jeunes (emploi de jeune).

-Les crédits aux professions libérales.

## **I.1.2.3.2 Les crédits à la consommation :**

Le crédit à la consommation, appelé également (crédit de trésorerie aux particuliers) est destiné au financement d'achat à tempérament, qui permet à la fois l'encaissement immédiat du prix par le vendeur et le paiement par versement échelonné de tout ou partie de ce prix par l'acheteur.

Le crédit de consommation est destiné à financer des produits domestiques durables fabriqués totalement ou partiellement en Algérie, et cela au bénéfice de tout particulier résident sur le territoire national, et disposant d'un revenu régulier. Pour cela les conditions d'accès à ce type de crédits, tout acheteur disposant d'un revenu permanent et fixe, ouvre droit à l'octroi d'un crédit à la consommation sous réserve de sa capacité d'endettement.

## **I.1.2.3.3 Les crédits immobiliers :**

Le crédit immobilier au particulier est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immeuble à usage d'habitation. Il est garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou un autre bien immobilier. C'est une opération de mise à disposition de fonds nécessaires par un établissement bancaire à un particulier dans le but de l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier. Ils sont caractérisés par :

### **a- La durée :**

La durée d'un prêt immobilier varie, généralement dans la limite des 30 ans. Cependant, une durée est déterminée pour chaque client selon son âge et sa conjoncture personnelle (capacité de remboursement). Indépendamment du taux d'intérêt, plus la durée est courte, plus faible sera le coût total du prêt. Par contre, la mensualité de remboursement sera plus importante.

### **b- Le taux d'intérêt :**

Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec un taux d'intérêt fixe ou variable.

#### **• Le taux d'intérêt fixe :**

Dans le prêt à taux fixe l'échéancier de remboursement est connu d'avance. Ce type de taux oblige le banquier, quelque soit l'évolution prévisible de taux d'intérêt, à se soumettre au taux initialement fixé pour toute la durée du prêt, ce qui peut bien engendrer, le cas d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêts un manque à gagner. De même pour l'emprunteur qui ne peut en aucun cas bénéficier d'une quelconque baisse du taux d'intérêt.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

- **Le taux d'intérêt variable :**

Les prêts à taux variables peuvent faire bénéficier les clients dans le cas d'une éventuelle baisse du taux. Mais ils peuvent aussi être désavantageux en cas d'une hausse des taux qui engendrera une augmentation des intérêts à payer. Pour les banques, ces taux présentent un avantage en cas de hausse mais leur impact se dévoilera négatif le cas d'une éventuelle baisse de taux.

- c- **Le différé :**

Il existe deux types de différés à savoir :

- **Le différé total :**

Pendant toute la durée de différé l'emprunteur ne verse rien, mais à la fin du différé il devra commencer à payer le principal et l'intérêt (y compris ceux de la période de différé). Ce qui constituera pour lui une charge plus lourde à supporter.

- **Le différé d'amortissement :**

Pendant toute la durée de différer l'emprunteur ne paye que les intérêts et il commencera le remboursement du capital qu'à la fin de cette durée.

- **Les intérêts intercalaires :**

Dans la grande majorité des cas, un prêt immobilier fait l'objet d'un unique versement lors de la signature de l'acte définitif de vente chez le notaire. C'est la banque qui valide le règlement de la somme nécessaire en vue de l'achat, somme qui est confiée aux bons soins du notaire. L'amortissement (c'est-à-dire le remboursement du crédit par le biais de mensualités définies à l'avance) démarre le mois suivant, sachant que chaque mensualité comprend une partie du capital et des intérêts. Mais les intérêts intercalaires sont différents. Il s'agit d'un type d'intérêt d'emprunt très particulier, qui s'applique à un crédit immobilier versé en plusieurs étapes par l'établissement prêteur.

- d- **Le remboursement par anticipation :**

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu une rentrée de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources ; c'est le remboursement par anticipation. Dans ce cas il évitera de payer les échéances futures et économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

## I.1.2.3.4 Le prêt personnel :<sup>25</sup>

Le prêt personnel est un outil de financement au service d'un projet, souvent bien identifié et planifié. Il nécessite d'engager une démarche volontaire et réfléchie auprès de la banque.

Bien souvent, le prêt personnel sert à financer un véhicule ou un autre bien durable comme du mobilier, une chaudière ou des petits travaux d'aménagement du domicile.

Idéalement, la durée du prêt pourra être calée sur la durée de vie du produit financé afin d'avoir fini de rembourser lorsque le produit en question sera à renouveler (véhicule, électroménager...). L'emprunteur sera alors désendetté et aura alors la possibilité, pour son nouvel achat, d'avoir recours à un nouveau prêt.

Il est souvent débloqué en une seule fois et sans contrainte dans l'utilisation des fonds, sauf certaines formes spécifiques comme le crédit étudiant (déblocage en plusieurs fois sur la durée des études) ou le crédit affecté (déblocage sur justificatifs ou directement entre les mains du vendeur).

Le taux est fixe, la durée connue et généralement inférieure à 5 ans. Les mensualités de remboursement sont par conséquent fixées dès le départ et ne varient plus.

Un remboursement anticipé, total ou partiel, est possible.

Dans ses autres caractéristiques, le prêt personnel respecte en tous points la législation du crédit à la consommation.

C'est un crédit simple et facile à gérer, à condition d'avoir évalué correctement la capacité de remboursement de l'emprunteur au moment de la souscription. Des assurances, facultatives mais souvent utiles, viennent amortir les conséquences financières de certains accidents de la vie comme le décès, l'incapacité de travail ou le licenciement.

## I.2 Section 2 : Risques et garanties bancaires

### I.3 La notion du risque :

Le risque est défini comme la possibilité de survenance d'un événement ayant des conséquences négatives. Il est considéré comme la cause d'un préjudice. La caractéristique propre du risque est donc l'incertitude temporelle d'un événement ayant une certaine probabilité de survenir et de mettre en difficulté la banque. Le risque inhérent au secteur bancaire se distingue par sa multiplicité et par son caractère multidimensionnel ne pouvant être mesuré par un seul indicateur.

Selon **Rachid AMROUCHE**, les risques bancaires sont définis comme les pertes associés à des évolutions adverses. La conséquence directe importante est que toute mesure du risque repose sur l'évaluation de toutes les dégradations et leur impact sur les résultats.

---

<sup>25</sup> <https://www.lesclesdelabanque.com>.

## **I.4 Les types de risques bancaires :**

Les établissements financiers, et bancaires en particulier, dans cette situation actuelle marquée par divers bouleversements, sont soumis aux différents risques bancaires et qui sont les suivants :

### **I.4.1 Le risque d'immobilisation ou de trésorerie :<sup>26</sup>**

Le risque d'immobilisation se caractérise pour la banque, par son impossibilité de mobiliser son portefeuille de créances auprès de l'institut d'émission par les techniques de refinancement. Dans une telle situation, la banque se trouve forcée de recourir au marché monétaire interbancaire moyennant le paiement d'un intérêt plus fort.

En cas d'inefficacité de ce marché, la banque, comme tout autre organisme financier, peut arriver à la maîtrise de ce risque en mettant en place une stratégie efficiente de collecte des ressources à vue accompagnée d'une politique cohérente de distribution des crédits dont elle aura recours au découvert de la banque d'Algérie à un taux très élevé qui au moins égal ou supérieur au taux du découvert appliqué par les banques aux entreprises.

### **I.4.2 Le risque d'insolvabilité :**

C'est celui de ne pas disposer de fonds propres suffisants pour absorber des pertes éventuelles. Ce risque résulte du montant des fonds propres disponible d'une part, des risques pris, d'autre part, de crédit, de marché, de taux, ... Le problème fondamental de l'adéquation en capital consiste à ajuster de la meilleure manière possible les fonds propres et risques.<sup>27</sup>

Les origines de ce risque proviennent directement des risques liés à l'entreprise elle-même parmi lesquels on peut distinguer :

#### **a- Le risque particulier :**

Ce risque est, généralement lié aux capacités techniques de l'entreprise, à la moralité et à la compétence des dirigeants ainsi qu'à la qualité de la clientèle.

#### **b- Le risque sectoriel :**

Il est lié au processus de production utilisé, au produit ou au service réalisé, à la situation du marché, à la conjoncture de la branche d'activité dans laquelle évolue l'entreprise emprunteuse.

#### **c- Le risque global ou général :**

Le risque global est plus difficile à appréhender, du fait qu'il est engendré par des facteurs externes issus de la situation politico-économique du pays, mais aussi d'événements imprévisibles (incidents catastrophiques naturels ou provoqués par l'homme).

---

<sup>26</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, pages 75 et 76.

<sup>27</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, pages 116 et 117.

### I.4.3 Le risque de liquidité :<sup>28</sup>

Il est considéré comme un risque majeur, désigne l'éventualité de difficultés temporaires ou importante d'accès à des fonds pour faire face aux besoins inattendus tels qu'un retrait massif des dépôts ou de l'épargne des clients. La liquidité désigne alors, la capacité d'un établissement à lever des capitaux à un cout raisonnable en permanence.

### I.4.4 Le risque de crédit (de contrepartie) :

La notion de crédit est immédiatement associée au risque de contrepartie ou de non remboursement, le risque premier réside dans la volonté, mais aussi dans la capacité de l'emprunteur à faire face à ses engagements. Dans cette éventualité, il y a perte de tout ou partie des montants engagés par l'établissement de crédit.<sup>29</sup>

Ce risque est conditionné par 3 facteurs : le taux de recouvrement, la probabilité de défaut, et la dégradation de la qualité du portefeuille de crédit.

#### a- Le risque de défaut :

Il intervient en cas de manquement ou de retard de la part de l'emprunteur sur le paiement du principal et/ou des intérêts de sa dette.

#### b- Le risque sur le taux de recouvrement :

En cas de survenance du défaut, c'est-à-dire sur la somme que le prêteur récupérera effectivement à la casse.

#### c- Le risque de dégradation de la qualité du portefeuille de crédit :

Dont la crise des subprimes a par exemple, fourni une démonstration récente.

### I.4.5 Le risque de taux d'intérêt :<sup>30</sup>

Le risque de taux d'intérêt concerne à la fois les positions prises en salle de marché ainsi que l'exposition au risque de transformation inhérent à l'activité bancaire. C'est le risque de voir les résultats affectés défavorablement par les mouvements de taux d'intérêts. Il agit indirectement sur le risque d'immobilisation ou de trésorerie.

Il est essentiel pour les banques car la quasi-totalité de leurs encours du bilan engendre des revenus et des charges qui sont, à plus ou moins long terme, indexés sur les taux du marché. Cette instabilité se répercute sur les résultats. Comme il concerne tous les intervenants financiers ou non, dès qu'ils sont emprunteurs ou prêteurs sur les marchés.

- a- Un prêteur à taux variable court le risque de voir ses revenus diminuer si les taux baissent.
- b- Un emprunteur à taux variable court le risque de voir ses charges augmenter si les taux montent.

---

<sup>28</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, page 116.

<sup>29</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, page 117.

<sup>30</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, pages 121 et 122.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

## I.4.6 Le risque opérationnel :<sup>31</sup>

Ce risque recouvre toutes les erreurs de traitement qui peuvent survenir au cours de la vie d'un dossier tels que le déblocage des fonds avant que toute la documentation requise n'ait réunie saisie erronée des conditions de crédit dans les systèmes de gestion, mauvaise identification des concours compromis.

## I.5 Le concept de garanties bancaires :

Le terme «garantie» est constamment utilisé par les textes autant législatifs que réglementaires. Pourtant aucun n'a songé à lui attribué une définition précise, ni même le terme voisin «sureté». Le dictionnaire Larousse le conçoit comme «un certificat assurant légalement de la qualité de quelque chose ; sa durée». Quant à la sureté est «l'état de quelqu'un, de quelque chose à l'abri du danger».<sup>32</sup>

Selon le lexique juridique, la garantie est l'obligation que la loi ou le contrat impose à celui qui transmet la propriété ou la jouissance d'un bien ou d'une créance, de prendre fait et cause pour celui auquel il a transféré ses droits lorsqu'un tiers vient à contester ceux de ce dernier.<sup>33</sup>

Certaines garanties sont régies par le code civil, d'autres par le code de commerce. Elles sont de deux sortes : les suretés personnelles et les suretés réelles

### I.5.1 Les suretés personnelles :

Elles sont constituées par des droits de créances sur des personnes et sur leurs biens propres. La valeur de ces suretés est liée à la solvabilité des personnes qui les donnent. Il s'agit généralement du cautionnement et de l'aval.

#### I.5.1.1 Le cautionnement :<sup>34</sup>

Dans la terminologie du code civil «le cautionnement est le contrat par lequel une personne appelé caution promet à un créancier de satisfaire à l'obligation d'un débiteur, dans les délais et conditions convenus, si celui-ci ne la remplit pas lui-même».

Le terme cautionnement désigne l'engagement lui-même donc c'est l'acte de caution, on dit X a donné à Y son cautionnement.

#### I.5.1.2 L'aval :<sup>35</sup>

L'aval est une forme particulière de cautionnement, donné sur un effet de commerce ou un billet à ordre, et qui engage l'avaliste à exécuter l'engagement du débiteur principal, en cas de défaillance de celui-ci. Il peut être donné à l'appui de l'obligation du souscripteur d'un billet à ordre, du tiré ou du tireur d'une traite, d'un endosseur d'effet de commerce. Il peut

---

<sup>31</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, page 118.

<sup>32</sup> Dictionnaire LAROUSSE.

<sup>33</sup> Dictionnaire Juridique, dictionnaire du droit privé de Serge BRAUDO.

<sup>34</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 116.

<sup>35</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 123.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

être également donné, par un acte séparé. Ce dernier limite la garantie de l'avaliste, à un seul bénéficiaire qui reste en possession de l'acte, il ne se transmet pas en même temps que l'effet qu'il garanti, mais il arrive, que l'aval soit donné en faveur de tous les porteurs subséquents.

L'avaliste peut se porter garant par acte séparé du paiement de tous les effets, portant la signature de la personne pour laquelle il s'oblige. Le règlement des effets avalisés, par le débit du compte courant bancaire du débiteur principal, ou par le compte de l'avaliste, constitue un important risque de novation, qui fait perdre aux opérations de créances et de dettes, leur individualité, et les suretés dont elles étaient assorties disparaissent. En effet, le paiement par novation en compte, libère l'avaliste de sa garantie, et fait perdre au banquier tous les droits liés aux effets de commerce.

### **I.5.2 Les suretés réelles :**

Une sureté réelle consiste, dans l'affectation d'un bien en garantie d'une dette, que se bien appartienne au débiteur lui-même, ou à un tiers. Les biens de types divers, peuvent être affectés en garantie notamment les immeubles, les fonds de commerce, les matériels, les marchandises, les valeurs mobilières, les créances et même des sommes d'argent.<sup>36</sup>

On distingue ; l'hypothèque, le nantissement et le gage.

#### **I.5.2.1 L'hypothèque :**

«C'est la garantie donnée par un débiteur sur un immeuble dont il est propriétaire pour assurer au créancier le règlement de sa dette. Le créancier hypothécaire dispose d'un droit de suite et d'un droit de préférence.»<sup>37</sup>

Le créancier garanti par une hypothèque, peut faire vendre l'immeuble à son profit si sa créance n'est pas remboursée à l'échéance, et se faire payer sur le produit de la vente par préférence aux autres créanciers, et suivant le rang de son inscription de privilège. Il peut poursuivre cette vente même si l'immeuble a été entre temps aliéné, et ne se trouve plus appartenir au propriétaire qui a consenti l'hypothèque. Donc en plus du droit de privilège et de préférence, le créancier hypothécaire dispose également d'un droit de suite<sup>38</sup>

#### **I.5.2.2 Le nantissement :**

Est un gage donné par un débiteur ou un emprunteur lui permettant d'obtenir des conditions de paiement ou de crédit plus avantageuses. Ce gage est souvent constitué par des valeurs mobilières.<sup>39</sup>

«Est un cas particulier de gage, il n'implique pas la dépossession du débiteur ; en effet le bien nanti représente l'outil de travail de l'emprunteur, l'en priver ôterait tout intérêt à cette forme de garantie»<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 129.

<sup>37</sup> LE JEUNE.M.C et POIROUT.M, Economie, Droit, 14 cas de synthèse avec corrigés, éd DUNOD, Paris, 1989, page 39.

<sup>38</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 130.

<sup>39</sup> Dixeco de l'économie, éd DUNOD, Paris, 1988.

# Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

On distingue généralement quatre types de nantissements :

## **a- Le nantissement du fonds de commerce :**<sup>41</sup>

Il est régi par les dispositions des articles 118 à 150 du code de commerce, c'est un nantissement spécial, sans dessaisissement. Le nantissement d'un fonds de commerce ne donne pas au créancier gagiste, le droit de se faire attribuer le fonds en paiement et jusqu'à due concurrence. Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement comme faisant partie d'un fonds de commerce :

- L'enseigne et le nom commercial.
- Le droit au bail.
- La clientèle et l'achalandage.
- Le mobilier commercial, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds.
- Les brevets d'invention, les licences, les marques de fabrique et de commerce...ect.

## **b- Le nantissement de l'outillage et de matériel :**<sup>42</sup>

Il constitue la matière des articles 151 à 168 du code de commerce. Il a été conçu, pour favoriser la modernisation des entreprises en les aidant à augmenter leurs garanties pour les crédits, qu'elles peuvent obtenir auprès des vendeurs d'équipements, des banques ou encore des sociétés de leasing. La constitution du nantissement de matériel et d'outillage, peut être faite soit dans l'acte de vente, soit dans un acte de prêt.

Le code de commerce exige que cette constitution se fasse au plus tard au moment de la livraison du matériel, ce qui risque de soulever certaines difficultés lorsque la livraison du matériel se place juridiquement avant l'arrivée du matériel entre les mains de l'acheteur.

## **c- Le nantissement de marchés publics :**<sup>43</sup>

Lorsqu'un fournisseur ou un entrepreneur obtient un marché public, il peut, sous certaines conditions, solliciter de l'organisme public, des avances soit forfaitaires soit sur marchandises. Pour faire face aux lourdes charges financières, le titulaire du marché public a deux options : soit demander un crédit à sa banque, soit céder sa créance future à sa banque, en la subrogeant dans ses droits ; cette deuxième option, sur le plan juridique, est très proche d'une opération du factoring que nous allons rencontrer plus loin. Cette dernière technique est appelée nantissement de marché public. Le nantissement ne peut être effectué qu'auprès d'un établissement, d'un groupe d'établissement bancaire ou de la caisse de garantie des marchés publics.

## **d- Le nantissement de valeurs mobilières :**<sup>44</sup>

Les valeurs mobilières action et obligation ou autres titres, comme tout autre bien, peuvent faire l'objet de nantissement à quelques exceptions près. C'est qu'à travers les

---

<sup>40</sup> LE JEUNE.M.C et POIROUT.M, Economie, Droit, 14 cas de synthèse avec corrigés, éd DUNOD, Paris, 1989, page 40.

<sup>41</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 137.

<sup>42</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 134.

<sup>43</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 143.

<sup>44</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, pages 145 et 146.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

dispositions combinées des articles 715 bis 56 et 715 bis 58, le nantissement des actions n'est possible que si la société donne son consentement. Il appartient donc au créancier, dans son propre intérêt, de faire preuve de prudence et de consulter les statuts pour se prémunir contre une clause d'agrément.

Les obligations quant à elles, peuvent faire l'objet du nantissement sans autre risque que celui, aléatoire, de la baisse du cours du titre sur le marché. Les obligations souscrites en devises dans le cadre de l'institution d'une convertibilité partielle du dinar au moyen de placements obligataires, ne peuvent être données en nantissement de crédit pendant leur durée de validité.

### I.5.2.3 Le gage :

«C'est un contrat par lequel un débiteur affecte un ou plusieurs biens lui appartenant, en garantie de son paiement au créancier. Il entraîne la dépossession du débiteur».<sup>45</sup>

Le gage est un bien affecté en garantie d'une créance. L'article 176 de la loi n° 90-10 relative à la monnaie et au crédit stipule : «l'affectation en gage de créances en faveur des banques et établissements financiers ou la cession de créances par eux ou en leur faveur sont parfaites par la simple notification qu'ils font au débiteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte ayant date certaine d'un acte sous seing privé constitutif de gage ou portant cession de la créance»<sup>46</sup>

A défaut de paiement de la dette, le créancier gagiste peut demander au juge l'autorisation de vendre la chose gagée aux enchères publiques ; il peut également lui demander de l'autoriser à s'approprier la chose en paiement de la dette jusqu'à due concurrence, d'après une estimation par expert.

## Conclusion

La banque est une entreprise qui utilise de l'argent comme matière première qu'elle transforme en produits appelés crédits. Ces derniers sont écoulés de sa clientèle, à un prix lui permettant de réaliser des gains. Mais Pour tout octroi de crédits, le risque est particulièrement présent, pour cela le banquier doit toujours craindre que son débiteur ne puisse faire face à ses obligations dans les délais prévus.

Toutefois, les risques bancaires demeurent inhérents aux crédits. Ceci dit, l'étude d'un dossier de crédit qui doit aller au-delà de l'examen des documents comptables, mais elle doit être élargie aux facteurs humains et économiques ainsi que l'environnement de l'entreprise. Pour se couvrir contre ces risques, le banquier recueille des garanties qui sécurisent les crédits bancaires et assurer leurs remboursements.

---

<sup>45</sup> LE JEUNE.M.C et POIROUT.M, Economie, Droit, 14 cas de synthèse avec corrigés, éd DUNOD, Paris, 1989, page 40.

<sup>46</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 147.

## Chapitre I : Présentation du crédit bancaire

---

Enfin, pour mieux comprendre le crédit bancaire, il s'avère nécessaire d'étudier et d'analyser un type d'un crédit bancaire à savoir le crédit hypothécaire qui fera l'objet de notre prochain chapitre.

### II. Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

Dans le but de financer le parc logement il y a lieu de présenter le crédit hypothécaire qui est considéré l'un des modes de financement du logement les plus intéressants. Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme d'une durée maximale de 30 ans. Il est destiné aux particuliers pour le financement d'un projet immobilier. Ce chapitre en premier lieu présentera le crédit hypothécaire dans sa généralité, ensuite déterminera ses différents intervenants ainsi que ses garanties.

#### II.1 Section 1 : Généralité sur le crédit hypothécaire

##### II.1.1 Définition du crédit hypothécaire :

Ce crédit est destiné à financer l'acquisition de logement neufs par les particuliers auprès de promoteurs immobiliers, le crédit immobilier est lancé pour la première fois en Algérie par le Crédit Populaire d'Algérie CPA en février 1999 et sera élargi par la suite à l'ensemble des banques. Ce produit financier est présenté comme un des moyens de relance du secteur du bâtiment. Le bien immobilier acquis fera l'objet d'inscription d'hypothèque au profit de la banque prêteuse, d'où son nom de crédit hypothécaire.<sup>47</sup>

##### II.1.2 Les critères d'éligibilité du crédit hypothécaire :<sup>48</sup>

- Avoir la nationalité algérienne résidant en Algérie.
- Être âgé(e) de moins de 70 ans à la demande de crédit.
- Avoir un revenu stable et régulier, ou moins égale à (1,5) le SNMG (18.000.00 DA)
- La durée maximale de crédit est de 30 ans, 40 ans pour les jeunes.
- Apport personnel exigé égal ou supérieur à 10% sur le montant du bien.
- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt : être majeur ou émancipé.
- Être solvable : justifié d'une capacité de remboursement suffisante.
- Le bien à financer est situé en Algérie.
- Le devis estimatif est plafonné à 2.800.000.00DA.
- Avoir la décision d'éligibilité.

##### II.1.3 La constitution du dossier de crédit hypothécaire :<sup>49</sup> Annexe n° 1.

- Une demande de crédit signé par le postulant.
- Formulaire de demande de crédit immobilier fourni par la banque à faire renseigner par le postulant avec l'assistance de l'agence.
- Une attestation de travail récente pour les salariés.
- Une attestation fiscale d'existence d'activité pour les non salarié.
- Les 3 dernières fiches de paie dûment authentifiées pour les salariés.

---

<sup>47</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 176.

<sup>48</sup> Document interne à la CNEP Banque.

<sup>49</sup> Document interne à la CNEP Banque.

## Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

---

- Une déclaration fiscale du revenu pour les non salariés.
- Un extrait de rôle récent du demandeur.
- Attestation d'affiliation CNAS pour les salariés du secteur privé.
- Un extrait de naissance de moins d'un an.
- Un certificat de résidence de moins de 03 mois.
- Une fiche familiale.
- Photocopie de la carte d'identité.
- Relevés des intérêts arrêtés le jour de la demande des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire voir sur CPT (Compte de Placement à Terme) ou DAT (Dépôt à Terme) du postulant et de ceux des cédant s'il y a lieu, ouverts auprès des agences et du réseau PTT (Poste Télécommunication Télégramme).
- Attestation de cession de droit d'intérêts si nécessaire.
- Caution solidaire ou simple s'il y a lieu.
- Attestation de domiciliation des salaires dans un compte ouvert auprès d'une agence avec une autorisation de prélèvement automatique.
- Autorisation de prélèvement d'office sur compte CCP pour le postulant domicilié auprès des PTT selon modèle PTT.
- Copie légalisée de l'acte de propriété du logement.
- Promesse de vente.
- Certificat négatif d'hypothèque.
- Rapport d'évaluation par l'expert.

En plus des documents cités ci-dessus, le dossier de demande de crédit devra être complété par les pièces particulières à chaque catégorie de prêt hypothécaire.

### II.1.4 Les objectifs du crédit hypothécaire :<sup>50</sup>

Sans cet instrument de financement, les institutions financières sont dans l'impossibilité d'octroyer un crédit à un ménage qui n'a pas de garantie solides, donc il s'agit d'un crédit extrêmement important, efficace et opérationnel dont il :

- Permet de prendre en considération les revenus d'un ménage et d'étaler sur le moyen et long terme la période de remboursement.
- Permet la consommation immédiate d'un bien immobilier.
- Fait objet de transactions sur le marché secondaire.
- Donne à l'emprunteur une capacité d'endettement élevé.
- Peut être remboursé jusqu'à trente ans (30 ans).
- Peut être accordé quel que soit le type de bien à financer.
- Peut être remboursé par anticipation avec ou sans pénalités.

---

<sup>50</sup> Document interne à la CNEP Banque.

### II.2 Section 2 : les intervenants et garanties du crédit hypothécaire

#### II.2.1 Les intervenants de la CNEP Banque :

##### II.2.1.1 La Société de Garantie de Crédit Immobilier : SGCI <sup>51</sup>

La société de garantie du crédit immobilier est une entreprise publique économique (EPE), société par action créée le 05 octobre 1997 avec un capital de 1 000 000 000 DA, ces actionnaires sont les banques : BNA, BEA, CPA, BADR et la CNEP ainsi les compagnies d'assurance: SAA, CAAR et CAAT. La SGCI a démarrée ses activités en 1998 et a soumis un premier rapport annuel d'activité en 1999. Elle a pour mission première d'assurer les crédits hypothécaires octroyés par les banques et les établissements financiers et de garantir les financements hypothécaires octroyés pour le logement.

La SGCI permet de :

- Fournir des garanties pour les prêts consenties par les institutions financières prêteuses, dans le cadre du crédit immobilier aux acquéreurs et aux promoteurs.
- D'offrir aux prêteurs hypothécaires une garantie simple qui couvre l'insolvabilité définitive de l'emprunteur, ou une garantie totale qui est destinée à couvrir l'insolvabilité momentanée ainsi que le retard dans les paiements.
- Couvrir la faillite de l'entreprise, la perte d'emploi du client ainsi que la séparation des ménages.

La réalisation ou mise en jeu de la garantie hypothécaire pouvant se faire exceptionnellement pour les crédits bonifiés dont une police d'assurance est attribuée pour chaque emprunteur.

##### II.2.1.2 Les Sociétés d'Assurance :<sup>52</sup>

L'assurance peut être définie comme une « opération par laquelle une partie (l'assureur) s'engage à délivrer, dans le cadre réglementaire d'un contrat, une prestation en cas de réalisation d'un risque à une autre partie (l'assuré), moyennant le paiement d'une prime ou cotisation. L'assureur réalise alors une subrogation au profit du créancier.

Une société d'assurance fournit une prestation lorsqu'un événement indépendant de la volonté d'un assuré survient. Cela peut concerner la santé, la vie, le travail, des biens ou encore des habitations, etc. Ainsi, les missions d'une société d'assurance sont de créer des produits d'assurance pour les assurés mais aussi d'en assurer la gestion et la vente finale. Un contrat d'assurance est signé entre la société d'assurance et l'assuré, décrivant les droits et obligations de chaque partie.

---

<sup>51</sup> Document interne à la CNEP Banque.

<sup>52</sup> [www.Assurance-Et-Mutuelle.com](http://www.Assurance-Et-Mutuelle.com).

## Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

---

### II.2.1.3 Rachat de Créances :

Le rachat de créances concerne les personnes physiques, il est appelé également la cession de créances. C'est-à-dire qu'il s'agit de l'opération par laquelle une créance est transmise par le cédant au cessionnaire. Ce dernier acquiert l'ensemble des droits attachés à la créance, en contrepartie d'un prix fixé. La créance est cédée avec l'ensemble de ses accessoires, comme l'annonce l'article 243 du code civil : «La cession de créances comprend les sûretés qui la garantissent, telles que le cautionnement, le privilège, l'hypothèque et le nantissement, de même qu'elle comprend les arrérages échus».

Le cessionnaire, assure ensuite, à ses frais, le recouvrement de la créance. Le fait de racheter ses créances présente plusieurs intérêts pour le cédant. Il permet de dégager de la trésorerie de manière immédiate. Mais il permet aussi et surtout de vous libérer des différentes contraintes inhérentes au recouvrement.

### II.2.1.4 Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière : FGCMPI<sup>53</sup>

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière par abréviation FGCMPI, est un organisme à caractère mutuelle qui ne poursuit pas de but lucratif, crée par le décret exécutif n° 97-406 le 3 novembre 1997, modifié et complété par le décret exécutif n° 14-180 du 5 juin 2014, il est placé sous la tutelle du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville. Le fonds jouit de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Le fonds a pour mission de :

- Mettre en place et gérer les garanties à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers notamment celles relatives au remboursement des paiements effectués par l'acquéreur, à l'achèvement des travaux, et à la couverture la plus large de leurs engagements professionnels et techniques.
- Se subroger aux acquéreurs en cas de retrait de l'agrément du promoteur immobilier et poursuivre l'achèvement des constructions par l'engagement d'un autre promoteur, au frais et en lieu et place du promoteur déchu, dans la limite des fonds versés.
- Assurer le suivi et la gestion des comptes abritant les avances versés par les réservataires.
- Effectuer toutes opérations commerciales, financières et immobilières en relation avec son objet.
- Créer toute faillite et prendre toutes participations, en relation avec son champ d'activité.

---

<sup>53</sup> Site Web du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière, <http://www.fgcmppi.org.dz>.

## Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

---

- Réaliser toutes études et diffuser toutes informations et publications spécialisées, visant à favoriser le développement de la promotion immobilière.

### II.2.1.5 La Caisse Nationale de Logement (CNL) : <sup>54</sup>

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créée par le décret exécutif n° 91-144 du 12 mai 1991 portant restructuration de la Caisse Nationale d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P), modifiée et complétée par le décret exécutif n° 94-111 du 18 Mai 1994.

La CNL se présente, comme l'outil et instrument principal de l'Etat en matière d'études, de recherches et d'actions d'animation en vue d'accroître la qualité des prestations des entreprises activant dans les secteurs du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique et de réduire les coûts y afférents.

Elle a pour missions principales qui sont :

- De gérer les contributions et aides de l'Etat 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.
- 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.
- de réunir, de traiter et de diffuser la documentation relative aux techniques et procédés de construction, matériels, matériaux et équipements utilisés dans le secteur de la construction ainsi que toutes informations utiles relatives à l'organisation.
- D'analyser et d'établir, trimestriellement, les indices de prix des matériaux et de la main d'œuvre dans le secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique.
- réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'informations, d'échange d'expériences et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat.

### II.2.1.6 Les Architectes :

L'architecte est «une personne qui conçoit et réalise des édifices et en dirige l'exécution»<sup>55</sup>.

L'architecte intervient sur la construction, la réhabilitation, l'adaptation des paysages, des édifices publics ou privés, à usage d'habitation, professionnel, industriel, commercial, etc. Son concours est obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire,

---

<sup>54</sup> Site Web de la Caisse Nationale de Logement, <http://www.cnl.gov.dz>.

<sup>55</sup> Dictionnaire LAROUSSE.

## Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

---

L'architecte est chargé par le client, appelé maître d'ouvrage, de concevoir le projet architectural tout en veillant à l'avancement des travaux.

### II.2.1.7 Les Notaires :

Le notaire est «un officier ministériel qui reçoit et rédige les actes, les contrats pour les rendre authentiques»<sup>56</sup>.

Les notaires jouent un rôle principal dont il :

- Conserve les actes qu'il a authentifiés dans son étude.
- Garde dans son office les originaux des actes rédigés et signés devant lui, qui sont appelés les minutes.
- Vérifie l'identité et la capacité des signataires.
- Assure de la véracité des renseignements essentiels contenus dans l'acte (dans le but par exemple d'authentifier la propriété d'un bien), et empêcher l'adoption de clauses illégales.

### II.2.1.8 Les Huissiers :<sup>57</sup>

Le mot "huissier", l'appellation complète est "huissier de Justice", vient de l'ancien mot français "huis" signifiant "porte". A l'origine il s'agissait d'un homme d'arme, qui, placé à la porte de la salle où se déroulait un procès, était chargé de veiller à la sérénité de l'audience.

La mission de l'huissier consiste principalement à rédiger des actes judiciaires ou extrajudiciaires, de signifier les assignations à comparaître puis, après la clôture de la procédure, de signifier le jugement ou l'arrêt dès qu'il est intervenu.

Le candidat à la profession d'huissier doit être de nationalité Algérienne, avoir obtenu une maîtrise de droit, ou son équivalent, et avoir fait un stage d'une durée d'au moins deux ans dans une étude d'huissier.

### II.2.1.9 Les autres banques :<sup>58</sup>

«Les banques sont considérées comme banques, les entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôt ou autrement, des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte, en opérations d'escompte, en opération de crédit ou en opération financières».

Une autre définition plus pragmatique considère que

«La banque est un intermédiaire financier qui redistribue sous forme de crédit les fonds qu'il collecte auprès des agents économiques en vue de réaliser un profit».

---

<sup>56</sup> Dictionnaire LAROUSSE.

<sup>57</sup> Dictionnaire Juridique, dictionnaire du droit privé de Serge BRAUDO.

<sup>58</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, pages 10 et 11.

### II.2.2 Les garanties du crédit hypothécaire :

#### II.2.2.1 Les garanties réelles :

L'hypothèque peut être constituée en vertu d'un acte authentique (hypothèque conventionnelle), ou de la loi (hypothèque légale).

##### II.2.2.1.1 L'hypothèque légale : <sup>59</sup>

L'article 179 de la loi n 90-10 relative à la monnaie et au crédit dit que l'hypothèque légale est appliquée sur les biens immobiliers du débiteur, au profit des banques et établissements financiers, en garantie du recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux.

L'inscription de cette hypothèque s'effectue conformément aux dispositifs légaux relatifs au livre foncier sur l'initiative de la banque sur la base de la convention de crédit établie entre la banque et son client, en précisant le montant maximum du crédit garanti et la description des biens donnés en hypothèque.

##### II.2.2.1.2 L'hypothèque conventionnelle :<sup>60</sup>

L'hypothèque conventionnelle est appliquée sur un immeuble, le propriétaire ou le gestionnaire du bien, doit avoir la capacité légale et administrative requise pour un tel acte. La loi exige un acte notarié qui est soumise à une publicité pour informer les tiers créanciers.

Cette publicité consiste, en une inscription sur le livre de la conservation des hypothèques, tenu au siège du tribunal d'instance du chef lieu de Wilaya ou de la Daïra, du lieu ou se trouve l'immeuble, donné en hypothèque.

Le créancier garanti par cette hypothèque, peut faire vendre l'immeuble à son profit si sa créance n'est pas remboursée à l'échéance, et se faire payer sur le produit de la vente par préférence aux autres créanciers, et suivant le rang de son inscription de privilège. Il peut poursuivre cette vente même si l'immeuble a été entre temps aliéné, et ne se trouve plus appartenir au propriétaire qui a consenti hypothèque.

Donc en plus du droit de privilège et de la préférence, le créancier hypothécaire dispose également d'un droit de suite, ce dernier permet à la banque, si le ou les immeubles hypothéqués sont vendus, sans son consentement, d'exercer son privilège, c'est-à-dire, de faire saisir des biens entre les mains du nouveau propriétaire et de tous propriétaires ultérieurs.

#### II.2.2.2 Les garanties personnelles :

Pour les garanties personnelles, on peut distinguer principalement la caution et le fonds de garantie.

##### II.2.2.2.1 La caution :

La caution «est une garantie morale donnée par quelqu'un qui jouit d'un grand crédit. Une somme donnée en garantie d'un engagement de satisfaire à l'obligation contractée par l'autrui ; la personne même qui s'engage»<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, pages 134 et 135.

<sup>60</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, pages 130 et 131.

## Chapitre II : Le crédit hypothécaire en Algérie

---

Toutefois, il existe deux sortes de cautions bancaires, à savoir la caution simple et la caution solidaire.

### **a- La caution simple :<sup>62</sup>**

La caution simple est une garantie permettant d'assurer l'exécution d'un contrat lorsque l'une des parties ne le fait pas.

Le propriétaire bailleur ou l'établissement financier se retourne d'abord vers le débiteur principal pour tenter de récupérer les sommes qu'il doit. C'est seulement si celui-ci est insolvable et que les poursuites engagées contre lui sont infructueuses que la caution sera engagée.

Le bénéfice de discussion permet à la caution de ne pas payer à la place du débiteur si celui-ci n'a pas été poursuivi au préalable pour le paiement de sa dette. Mais si la caution simple a déclaré « renoncer au bénéfice de discussion » dans le contrat de cautionnement, elle se retrouve dans la même situation que la caution solidaire.

### **b- La caution solidaire :<sup>63</sup>**

La caution solidaire ne jouit pas du bénéfice de discussion. Le créancier a le choix de poursuivre le débiteur principal ou la caution solidaire, du seul fait que la créance garantie n'est pas payée à l'échéance.

La caution solidaire qui a payé doit avertir immédiatement le débiteur principal de façon à prévenir un double paiement ; sinon elle risquerait de perdre le recours contre le débiteur, et les privilèges du créancier s'il se produisait un double paiement.

Dans ce cas elle, elle ne peut que se retourner contre le créancier en répétition de l'indu, acceptant le rang de créancier chirographaire, et l'état de solvabilité de son nouveau débiteur.

## **Conclusion**

L'ouverture du champ d'intervention de la CNEP Banque dans le financement de l'immobilier permet aux investisseurs et aux opérateurs de l'ensemble des secteurs économiques, la réalisation d'infrastructures industriels d'habitat, ainsi que d'offrir au citoyens la possibilité d'accéder à son logement d'une part, et au promoteur de garantir la commercialisation de son programme de réalisation d'autre part.

La CNEP Banque renforce sa position prépondérante dans le financement de l'habitat, ceci par l'offre de meilleures conditions aux clients pour obtenir des prêts adéquats à leurs projets souhaités.

Pour mieux assimiler les connaissances requises, il faut d'abord présenter l'agence CNEP Banque ainsi de bien comprendre le système bancaire Algérien ce qui fera l'objet de notre prochain chapitre.

---

<sup>61</sup> Dictionnaire LAROUSSE.

<sup>62</sup> MANSOURI. M, «Système et pratique bancaires en Algérie», éd HOUMA, Alger, 2005, page 152.

<sup>63</sup> HADJ SADOK.T, «Les risques de l'entreprise et de la banque», éd DAHLEB, Alger, 2007, page 119.

### III. Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

Le système bancaire Algérien a un rôle très important dans l'intermédiation financière. Avec la transition de l'économie Algérienne à l'économie du marché, la nécessité de réformer les structures financières de l'économie s'est donc imposée.

L'économie de marché suppose la régulation des banques par les lois du marché, l'introduction de nouvelles techniques managériales, ainsi de nouveaux produits bancaires.

Dans ce chapitre nous présenterons le système bancaire Algérien ainsi que la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP Banque).

#### III.1 Section 1 : Présentation du système bancaire Algérien

##### III.1.1 Définition du système bancaire Algérien :

Le système bancaire Algérien, en tant qu'ensemble d'institutions et de règles régissant leurs interventions, est le reflet des choix de modèle de développement et de système économique.<sup>64</sup>

Le système bancaire Algérien est une unité organisée d'interrelations entre la Banque Centrale et les banques commerciales ou secondaires. Sa contribution principale consiste à fournir des moyens de paiements en permettant ainsi de dépasser la difficile complémentarité dans le temps des besoins des agents. Il est aussi, un intermédiaire rendant possible les transferts nécessaires entre les agents économiques.<sup>65</sup>

Au palan institutionnel, le système est passé, dans son évolution, par différentes phases qui ont eu pour effet de le dépouiller de son attribut premier : l'intermédiation financière ; au point que les tentatives législatives de ces dernières années n'ont pas beaucoup modifié à la situation.<sup>66</sup>

##### III.1.2 L'évolution du système bancaire Algérien :

A la veille de l'indépendance, le système bancaire Algérien était composé de banques étrangères implantées essentiellement au nord du pays pour assurer les opérations financières nécessaires aux transactions commerciales. Après l'indépendance, la priorité était l'édification du système bancaire Algérien à travers la création de la Banque Centrale d'Algérie (BCA) comme institution d'émission de la monnaie nationale et la résolution de la Charte d'Algérie comme le document de référence en matière économique.

##### III.1.2.1 De l'indépendance à 1966 :

Cette période est marquée par le premier pas de la récupération de la souveraineté monétaire et cela par la création du dinar Algérien et son institut d'émission qui est la Banque Centrale d'Algérie (BCA), ainsi que deux autres banques qui sont la Caisse Algérienne de Développement (CAD) et la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP).

---

<sup>64</sup> BENACHENHOU.M, «La banque et le financement de l'économie en Algérie», éd OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993, page 11.

<sup>65</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», éd Bibliopolis, Alger, 2004, page 21.

<sup>66</sup> BENACHENHOU.M, «La banque et le financement de l'économie en Algérie», éd OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993, page 11.

### a) La création de la BCA : <sup>67</sup>

La Banque Centrale d'Algérie est créée par la loi n° 62-144 du 13 décembre 1962 pour créer et maintenir le domaine monétaire et la réunion des conditions favorables au développement économique national. Les fonctions principales de la BCA sont :

- ✓ Emettre les billets de banques, c'est créer le Dinar Algérien en 1964.
- ✓ La régulation et la distribution des crédits.
- ✓ Acheter et vendre de l'or et des devises ainsi de placer et gérer les réserves de changes.
- ✓ Accorder des concours à l'Etat et autoriser les importations et les exportations des opérateurs nationaux sous forme de licences.

### b) La Caisse Algérienne de Développement : <sup>68</sup>

La CAD est créée par la loi n° 63-165 du 03 Mai 1963, elle a pour mission de financer les programmes d'investissement publics et des programmes d'importations en vue de contribuer à la réalisation des objectifs fixés par la stratégie de développement qui connaîtra un début d'exécution avec le premier plan triennal en 1967-1969.

### c) La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance : <sup>69</sup>

La CNEP fut créée le 10 Aout 1964 par la loi n° 64-227, ayant pour mission la collecte de l'épargne dégagée par les revenus moyens pour financer le domaine du logement. Les trois domaines d'intervention de la CNEP sont comme suit :

- ✓ La mobilisation de l'épargne et son investissement.
- ✓ La gestion des fonds spéciaux des collectivités locales.
- ✓ La mise en place d'une stratégie de relance des actions de collecte des ressources.

### III.1.2.2 La période allant de 1966 à 1970 :

Cette période est caractérisée par la nationalisation des banques étrangères et la création de nouvelles banques algériennes. Dans cette période y aura la création de la Banque Nationale d'Algérie (BNA), le Crédit Populaire Algérien (CPA) et la Banque Extérieur d'Algérie (BEA).

### a) La Banque Nationale d'Algérie : <sup>70</sup>

La BNA est créée le 13 juin 1966 par l'ordonnance n° 66-178, pour objectif de répondre aux besoins financiers des secteurs publics et sociaux dont sa fonction principale est de financer l'agriculture. Elle est considérée comme instrument de la planification financière en exécutant la politique du gouvernement en matière de crédit à cours terme.

---

<sup>67</sup> [www.Bank-Of-Algeria.dz](http://www.Bank-Of-Algeria.dz).

<sup>68</sup> Cours de Finance International, FSEG, UMMTO, 2017/2018.

<sup>69</sup> [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).

<sup>70</sup> [www.bna.dz](http://www.bna.dz).

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

La BNA propose une panoplie de produits et services bancaires ainsi que des produits d'assurance, destinés à satisfaire toute sa clientèle. Les produits et services BNA sont simples, conformes aux réglementations en vigueur avec des tarifs compétitifs.

### b) Le Crédit Populaire Algérien :<sup>71</sup>

Le CPA est créé par l'ordonnance n° 66-366 du 29 Décembre, ses statuts ont été arrêtés par l'ordonnance n° 67-78 du 11 Mars 1967. Le CPA est conçu comme banque générale et universelle, a pour missions de financer les secteurs de l'artisanat, l'hôtellerie, les professions libérales, et les opérations des petites et moyennes entreprises ainsi que les entreprises autogérées.

La Banque met à la disposition de sa clientèle des produits de placement tels que les Bons de caisse (BDC) et les dépôts à terme (DAT), ont une durée minimum de trois (03) mois et un montant de 10.000 DA minimum.

### c) La Banque Extérieure d'Algérie :

La BEA est créée par l'ordonnance n° 67-204 du 01 Octobre 1967, sa mission particulière est de financer le développement des relations financières avec l'extérieur, et de servir les grandes entreprises énergétiques et industrielles algériennes.<sup>72</sup>

### III.1.2.3 La période allant de 1970 à 1978 :<sup>73</sup>

Cette période est marquée par le principe de la spécialisation sectorielle des banques et le financement du secteur public imposé par la planification comme mode de gestion de l'économie nationale.

A partir de 1970, le système bancaire algérien a connu une réforme dont les principales innovations sont : le principe de la domiciliation bancaire unique pour les entreprises publiques, l'obligation de rembourser les crédits, la restructuration du système bancaire existant et l'encouragement de l'épargne des entreprises et des ménages. Avec cette réforme, les entreprises publiques sont tenues d'ouvrir un compte dans une seule banque par l'intermédiaire de laquelle elles doivent faire toutes leurs opérations de financement. La contrepartie de cette obligation pour les entreprises de domicilier leurs opérations dans une banque unique, est la possibilité donnée à cette dernière de contrôler les activités de l'entreprise, et donc sa gestion.

Cette réforme a fait ressortir une distinction entre deux types de crédits ; les crédits d'investissements attachés aux projets d'investissements à la charge de l'Etat et financés par son budget, et les crédits attachés aux projets d'investissements planifiés, et qui sont à la charge des entreprises.

En mai 1972 la Caisse Algérienne de Développement laisse sa place à la Banque Algérienne de Développement (BAD), chargée du financement des investissements productifs nécessaires à la réalisation de développement économique nationale.

---

<sup>71</sup> [www.cpa-Bank.dz](http://www.cpa-Bank.dz).

<sup>72</sup> [www.BEA.dz](http://www.BEA.dz).

<sup>73</sup> Cours de Finance International, FSEG, UMMTO, 2017/2018.

### III.1.2.4 La période allant de 1978 à 1986 :

Cette période est marquée par les faits suivants :

#### a) En 1978 :

Le trésor public remplace les banques commerciales dans le financement des investissements planifiés du secteur public.

#### b) La loi de finance de 1982 :

Cette loi a confié le financement des investissements stratégiques au trésor public pour décharger certaines banques, elle renforce davantage la spécialisation bancaire.<sup>74</sup>

#### c) La création de la Banque de Développement Rural :<sup>75</sup>

La BADR est une institution financière nationale créée par décret n°82-106 le 13 mars 1982, chargée de fournir aux entreprises publiques économiques conseils et assistance dans l'utilisation et la gestion des moyens de paiement mis à leur disposition, et ce, dans le respect du secret bancaire.

Ses principales missions sont :

- ✓ Le traitement de toutes les opérations de crédit, de change et de trésorerie
- ✓ L'ouverture de comptes à toute personne faisant la demande
- ✓ La réception des dépôts à vue et à terme
- ✓ La participation à la collecte de l'épargne
- ✓ La contribution au développement du secteur agricole
- ✓ L'assurance de la promotion des activités agricoles, agro-alimentaires, agro-industrielles et artisanales.
- ✓ Le contrôle avec les autorités de tutelle de la conformité des mouvements financiers des entreprises domiciliées.

#### d) La création de la Banque de Développement Local :<sup>76</sup>

La BDL est fondée en 1985 par le décret du 31-04-1985 destiné au financement des entreprises locales, est financée auparavant par le Crédit Populaire Algérien, elle a pour mission d'accompagner et de financer les entreprises publiques locales dans leur développement local et régional.

Devenue banque universelle au fil de ses 32 ans d'expertise, la BDL s'est diversifiée et soutient à présent, non seulement les Petites et Moyennes Entreprises/Petites et Moyennes Institutions de tous secteurs confondus, mais aussi les professions libérales, les particuliers et les ménages. Elle accorde tout autant d'intérêt aux projets développés dans le cadre des dispositifs spécifiques d'aide à l'emploi mis en place par les pouvoirs publics (ANSEJ, CNAC et ANGEM).

Son engagement et sa détermination sont le résultat de son appétence à la participation au développement de l'économie nationale et à la relance des investissements.

<sup>74</sup> Journal Officiel de la République Algérienne, <http://www.joradp.dz>.

<sup>75</sup> [www.badrBanque.dz](http://www.badrBanque.dz)

<sup>76</sup> <https://www.bdl.dz>.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

### e) La loi bancaire du 19 Aout 1986 : <sup>77</sup>

Cette loi est relative aux régimes des banques et des crédits : elle vise la gestion de l'économie planifiée, d'apporter des aménagements au mode de financement du secteur public économique suite à la chute du prix du pétrole.

Cependant, la mise en application de cette loi n'a eu lieu qu'en 1988 suite aux modifications apportées aux statuts de la Banque Centrale d'Algérie. Elle définit, d'une part, les nouvelles attributions des banques et institue, d'autre part, une nouvelle organisation du système bancaire. Afin d'accompagner le Plan National de Développement, un plan national du crédit a été mis en place pour permettre l'exécution de ce plan de manière cohérente et efficace.

Cette loi a apporté trois principales innovations au système financier existant :

- L'introduction de la distinction entre banques et établissements spécialisés. Les premières ont pour vocation de recevoir toutes formes de dépôts et d'accorder toutes sortes de crédits, les secondes n'ont la possibilité que de recevoir certaines formes de dépôts et de n'accorder que certains types de crédits.
- La définition de la propriété du capital et la distinction entre la propriété du capital de la Banque Centrale d'Algérie qui appartient à l'Etat, et le capital des banques primaires qui appartient directement aux fonds de participation gérant le capital mis à leur disposition par l'Etat.
- La troisième innovation est qu'elle donne une plus grande autonomie de gestion aux banques, notamment en matière d'octroi des crédits.

### III.1.2.5 La période allant de 1986 à 1990 :

Durant cette période, plusieurs réformes ont été entamées pour répondre à la crise de l'endettement.

On distingue certaines et principales réformes qui sont comme suit : <sup>78</sup>

- ✓ Autonomie des entreprises publiques et création de fonds de participation.
- ✓ Réforme pour l'autofinancement des entreprises publiques et le rétablissement de la relation banque/entreprises.
- ✓ L'instauration des règles de commercialité et de la rentabilité bancaire.
- ✓ Réforme du rôle de la Banque Centrale d'Algérie qui gère les instruments de la politique monétaire.
- ✓ La de nouvelles institutions financières chargées de la gestion des actions des entreprises publiques.
- ✓ Mettre en place la politique de déréglementation.

---

<sup>77</sup> [www.Bank-Of-Algeria.dz](http://www.Bank-Of-Algeria.dz).

<sup>78</sup> BENACHENHOU.M, «La banque et le financement de l'économie en Algérie», éd OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993, pages 16, 17,18 et 19.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

En dépit des efforts et des réformes entamées, le système bancaire algérien à la fin des années 1980, demeure inefficace et inadapté aux exigences de l'économie nationale du fait :<sup>79</sup>

- ✓ De l'absence de relation banque/entreprise, c'est plutôt la relation banque/Etat.
- ✓ D'une gestion centralisée et administrative inspirée du modèle de planification.
- ✓ Du non limitation des crédits.
- ✓ D'une constitution de créances douteuses et d'un rendement nul qui a conduit à une crise du schéma de rentabilité bancaire.
- ✓ D'une insuffisance de provisions affectées aux risques de crédits.

Elle vient la loi n° 90-10 du 14 Avril 1990 sur la monnaie et le crédit (LMC) qui prépare le passage de l'économie nationale, de l'économie planifié vers une économie du marché, qui cherche une ouverture vers l'extérieur et qui radicalise le système bancaire et financier algérien.

Cette loi prometteuse et ambitieuse d'après plusieurs analystes, a visée les objectifs suivants:<sup>80</sup>

- ✓ Mettre un terme définitif à toute ingérence administrative.
- ✓ Réhabiliter le rôle de la banque centrale d'Algérie dans la gestion de la monnaie et du crédit.
- ✓ Rétablir la valeur du Dinar Algérien.
- ✓ Aboutir à une meilleure bancarisation de la monnaie.
- ✓ Encourager les investissements extérieurs utiles.
- ✓ Assainir la situation financière des entreprises du secteur public.
- ✓ Déspecialiser les banques et clarifier les missions dévolues aux banques et aux établissements financiers.
- ✓ Diversifier les sources de financements des agents économiques, notamment les entreprises par la création d'un marché financier.

La loi sur la monnaie et le crédit permet à la Banque Centrale nommée Banque d'Algérie, de retrouver ses prérogatives en matière de conception et d'application de la politique monétaire, c'est la seule autorité monétaire et elle est autonome.

Sa direction est assurée par un gouverneur, trois vices gouverneurs et le Conseil de la Monnaie et de Crédit. Ce dernier est une autorité monétaire autonome chargée de la gestion administrative de la Banque d'Algérie. Ses missions principales sont :

- Délibère sur l'organisation générale de la Banque Centrale.
- Approuve le statut et le régime de rémunération du personnel de la Banque Centrale.
- Arrête les règlements applicables à la Banque Centrale.

---

<sup>79</sup> CHAKER.A, «L'assainissement-Redressement des Banques», éd OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993, pages 23 et 24.

<sup>80</sup> AMMOUR.B, «Le système bancaire Algérien : Texte et Réalités», éd DAHLEB, Alger, 1997, pages 82-96.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

- Statue sur les acquisitions et aliénations immobilières et mobilières.
- Détermine les conditions et la forme dans lesquelles la banque Centrale établit et arrête ses comptes.
- Arrête le budget de la Banque Centrale, la répartition des bénéfices, et approuve le compte rendu annuel que le gouverneur adresse au président de la république.
- Détermine les conditions de placement des fonds propres de la Banque Centrale.
- Lui est rendu compte de toutes affaires concernant la gestion de la Banque Centrale.
- Edicte les règlements bancaires et financiers.
- Autorise, modifie et retire l'agrément des banques et établissements financiers.

Par ailleurs, les banques et les établissements financiers sont contrôlés par cinq principaux organes, qui sont les suivants :

### a) La commission bancaire CB : <sup>81</sup>

Sa position est claire, elle a le pouvoir de sanctionner les manquements constatés, elle exige que toutes les banques disposent d'un système efficace de contrôle interne, correspondant à la nature, à la complexité et aux degrés de risque de leurs activités et qu'il réagisse aux modifications de leur environnement et de leurs conditions d'activités.

Elle doit aussi, examiner les conditions d'exploitation et veiller à leur situation financière. Il lui revient de constater des déséquilibres opérés auparavant, et de s'assurer que le conseil d'administration ainsi que les dirigeants ont effectivement mis en place des procédures de contrôle interne.

Elle aussi juge si les banques ont les moyens d'assurer leurs risques, ceci relève donc du contrôle du contrôle.

### b) Les commissaires aux comptes : <sup>82</sup>

Ils ont une mission légale, permanente et indépendante, ils doivent être informés de façon régulière de l'orientation prise dans le domaine du contrôle interne et ont vocation, à ce titre, à être parmi les interlocuteurs du comité d'audit.

Comme ils s'assurent que les contrôles et ces activités de supervision fonctionnent correctement afin de pouvoir les utiliser correctement.

En outre, la certification des comptes annuels et la vérification de la sincérité des informations destinées au public, le règlement prévoit qu'ils soient destinataires du rapport de synthèse décrivant les conditions dans lesquelles le contrôle interne est assuré.

### c) La centrale des risques : <sup>83</sup>

La centrale des risques est un service de centralisation des risques chargé de recueillir, auprès de chaque banque et de chaque établissement financier notamment, ci-après dénommés établissements déclarants, l'identité des bénéficiaires de crédits, la nature et le plafond des

---

<sup>81</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaires», éd Bibliopolis, Alger, 2004, pages 107 et 108.

<sup>82</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaires», éd Bibliopolis, Alger, 2004, pages 107 et 108.

<sup>83</sup> Règlement n° 12-01 du 20/02/2012 portant sur la centrale des risques entreprises et ménages.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

crédits accordés, le montant des utilisations, le montant des crédits non remboursés ainsi que les garanties prises pour chaque type de crédit.

La centrale des risques est subdivisée en deux compartiments ci-après respectivement appelés «centrale des risques entreprises», dans laquelle sont enregistrées les données relatives aux crédits accordés aux personnes morales et aux personnes physiques exerçant une activité professionnelle non salariée, et «centrale des risques ménages», dans laquelle sont enregistrées les données relatives aux crédits aux particuliers.

### **d) La centrale des impayés :**<sup>84</sup>

Elle est chargée d'organiser et de gérer un fichier central des incidents de paiements et des éventuelles suites qui en découlent, de diffuser périodiquement auprès des intermédiaires financiers et de toute autre autorité concernée, la liste des incidents de paiement avec leurs éventuelles suites. Les intermédiaires financiers sont tenus de déclarer à la Centrale des Impayés les incidents de paiement survenus sur les crédits qu'ils ont octroyés et/ou sur les instruments de paiement mis à la disposition de leur clientèle.

### **e) La centrale des bilans :**<sup>85</sup>

La Centrale de Bilans a pour mission la collecte, le traitement et la diffusion, des informations comptables et financières relatives aux entreprises ayant obtenu un concours financier auprès des banques, des établissements financiers et des sociétés de crédit-bail et soumis à déclaration à la Centrale des Risques de la Banque d'Algérie.

Au sens du présent règlement, les informations comptables et financières comprennent : le bilan, le tableau des comptes de résultat et les états annexes.

Le mouvement de faillites des banques et établissements financiers intervenu au cours des 70, et récemment de deux banques privées, cela implique l'instauration de normes prudentielles dans le système bancaire algérien qui a débuté dans les années 80, qui sont définies par le Comité de BALE mis en place par la Banque de Règlement Internationaux BRI.

C'est un ensemble de recommandations et de règles qui visent à assurer la solvabilité et la liquidité des banques et établissements financiers, ainsi de connaître et gérer leurs différents risques et de préciser leurs conditions de création et de gestion.

Ces règles prudentielles portent sur les points suivants :<sup>86</sup>

- **Le capital minimum :**

L'article 02 du règlement n° 04-01 de Mars 2004 fixe un capital minimum de 2.5 milliards de dinars pour les banques contre 500 millions dinars pour les établissements financiers. Le capital comprend :

- ✓ Le capital social
- ✓ Les réserves dont la distribution est prohibée

<sup>84</sup> Règlement n° 92-02 du 22/03/1992 portant organisation et fonctionnement de la centrale des impayés.

<sup>85</sup> Règlement n° 96607 du 03/07/1996 portant organisation et fonctionnement de la centrale des bilans, article 2,3 et 5.

<sup>86</sup> AMROUCHE.R, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaires», éd Bibliopolis, Alger, 2004, pages 85,86 et 87.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

✓ Les ressources qui peuvent leur être assimilées.

- **L'agrément :**

Toute création de banque ou établissement financier est soumise à la délivrance d'un agrément par le CMC, en plus de son inscription au centre national des registres de commerce.

- **Les fonds propres :**

C'est un élément essentiel de la solvabilité de la banque et établissement financier, ils sont le dernier recours en cas de difficultés dues à des pertes qui ne pourraient être absorbées par les bénéfices courants ou les provisions. Ils sont donc le gage ultime des créanciers.

- **Le ratio de solvabilité :**

Ce ratio réalise une adéquation entre les fonds propres et les risques encourus. Donc c'est le rapport entre le numérateur représentant les fonds propres et un dénominateur qui représente les engagements ou risques comptabilisés au bilan et au hors bilan.

$$\text{Dans ce cas on parle du Ratio Cooke} = \frac{\text{montant des fonds propres}}{\text{montant des risques encourus}} \geq 8\%$$

Ce ratio est corrigé par un autre ratio appelé ratio Mc Donough qui détaille les risques rencontrés par les banques.

$$\text{Ration Mc Donoug} = \frac{\text{montant des fonds propres}}{\text{risques crédits } 85\% + \text{de marché } 5\% + \text{opérationnel } 10\%} \geq 8\%$$

- **La division des risques :**

Cette règle évite une forte concentration des risques sur un seul ou sur un groupe de bénéficiaires, qui, en cas de défaillance, risquerait d'entraîner la banque dans leur sillage. Il exprime le rapport de montant des risques encourus sur un même bénéficiaire sur les fonds propres  $\geq 25\%$ .

$$\text{Ratio de division des risque} = \frac{\text{montant des risques encourus}}{\text{les fonds propres}} \geq 25\%$$

- **Le coefficient de fonds propres et de ressources permanentes :**

Il a pour objectif de limiter la transformation des fonds propres sur le moyen et long terme.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

- **Les réserves obligatoires :**

C'est un instrument de politique monétaire. Elles sont constituées sous deux formes :

- ✓ Les dépôts à la Banque d'Algérie
- ✓ Les encaisses en billets et monnaie détenues par la banque.

### **III.1.2.6 La période allant de 1990 à 1993 : <sup>87</sup>**

En plus de la réforme du secteur public donnant lieu à l'autonomie de l'entreprise publique et à la promulgation de la loi relative à la monnaie et au crédit, les années 1990 ont été marquées par la réforme du système bancaire et la préparation de sa transition vers l'économie de marché.

Les années 1990-1993 marquèrent la veille du rééchelonnement de la dette extérieure et la mise en œuvre des programmes à moyen terme menés avec le Fond Monétaire International. Durant cette période, l'évolution du système bancaire national, et en général, celle de l'économie dans son ensemble, va être hypothéquée par les contraintes extérieures.

Ces dernières seront de façon brève et synthétique en marquant la séparation entre l'impact de la conduite de la politique monétaire et celui lié à la réglementation prudentielle.

Ces contraintes extérieures, influent lourdement sur les décisions de gestion de la politique monétaire, ainsi que sur les décisions de gestion bancaire. Elles sont objectives, découlent de l'application de la loi cadre sur la monnaie et le crédit, notamment des attributions de la Banque Centrale d'Algérie en tant qu'autorité monétaire.

### **III.1.2.7 La période allant de 1994 à 1998 : <sup>88</sup>**

Après la crise économique de 1993, l'Algérie ne pouvait pas rembourser sa dette extérieure et le service de cette dernière accapare l'essentiel du produit des exportations. Les recettes pétrolières diminuent à cause de la dégradation des cours de pétrole.

De plus, après l'arrêt du processus mis en œuvre avec le FMI en 1991, l'Algérie n'était pas soutenue par les organismes monétaires et financiers internationaux et de ses principaux pays créanciers. Cette situation financière a conduit l'Algérie à demander de l'aide à la Banque Mondiale et au FMI avec qui elle va passer l'accord suivant :

- ✓ L'accord de confirmation, d'une durée de 12 mois, qui a été conclu en Avril 1994. Cet accord a été accompagné d'un accord de rééchelonnement.
- ✓ L'accord appuyé par un mécanisme élargi de crédit et a été passé en Mai 1995. Il est d'une durée de trois ans.

Avec ces deux accords, l'Algérie va opter pour une nouvelle économie qui est « l'économie de marché » laissant ainsi le gradualisme des réformes et l'aménagement d'une transition maîtrisée, comme prévu par le programme triennal élaboré en 1992. Durant toute

---

<sup>87</sup> Cours, «Système bancaire Algérien» de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), 2012.

<sup>88</sup> Cours, «Système bancaire Algérien» de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), 2012.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

cette période 1994-1998, l'Algérie va procéder aux différents changements concernant entre autres la politique budgétaire et celle du taux de change.

### III.1.2.8 Le système bancaire algérien de 1999 à nos jours :<sup>89</sup>

Après l'ajustement structurel, l'économie algérienne a connu une véritable dégradation qui ne favorise pas le passage à l'économie de marché.

A partir de 1998, l'Algérie se retrouvait dans l'obligation de relever des défis pour améliorer la vie économique et sociale du pays. Pour ce faire, l'Algérie procède aux réformes suivantes :

- ✓ La transformation et l'adaptation du rôle de l'Etat pour qu'il assume ses missions et son rôle de régulateur dans une économie de marché.
- ✓ La sauvegarde d'abord, et le développement en suite, de l'outil de production relevant, à l'achèvement du programme d'ajustement structurel, du secteur public économique.
- ✓ La mise en place des conditions nécessaires pour soulager l'entreprise algérienne des chocs extérieures et préparer son intégration dans la mondialisation.
- ✓ Le déblocage du système bancaire, qui demeure au centre de la réforme économique et sa transformation pour en faire un outil au service du développement.
- ✓ Le développement du marché de capitaux pour en faire un puissant levier dans le financement de l'économie et dans la transition d'une économie d'endettement en une économie de marché.

a) **Révision de La loi sur la monnaie et le crédit** : elle a été révisé par deux ordonnances, celle de l'année 2001 et 2003 :<sup>90</sup>

- **L'ordonnance du 27 Février 2001** : est consacrée :
  - ✓ A la réorganisation du fonctionnement de la Banque d'Algérie : l'administration, la direction et la surveillance de la Banque d'Algérie seront désormais assurés par le gouverneur et les vices gouverneurs de la Banque d'Algérie.
  - ✓ A la modification ayant trait à la composition du Conseil de la Monnaie et du Crédit.
- **L'ordonnance du 26 Aout 2003** relative à la monnaie et au crédit : a marqué des traits suivants sur :
  - ✓ Le statut juridique de la Banque d'Algérie : elle est dotée d'une personnalité morale régie par la législation commerciale.
  - ✓ L'administration de la Banque d'Algérie est assurée par le conseil d'administration.
  - ✓ Le droit de regard sur la politique monétaire du président de la république et du ministère des finances.

Compte tenu des évolutions, le système bancaire algérien, à fin 2010 est constitué de vingt six banques et établissements financiers agréés ayant tous leur siège social à Alger, et

<sup>89</sup> Cours, «Système bancaire Algérien» de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), 2012.

<sup>90</sup> <https://www.droit.algerie.com>.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

d'une banque de développement. Les banques et les établissements financiers agréés se répartissent comme suit :

- Six banques publiques, dont la CNEP.
- Quatorze banques privés, dont une à capitaux mixtes.
- Quatre établissements financiers, dont deux publics.
- Deux sociétés de leasing privées.
- **Banques publiques :**
  - Banque de l'Agriculture et du Développement Rural BADR.
  - Banque de Développement Local BDL.
  - Banque Extérieure d'Algérie BEA.
  - Banque Nationale d'Algérie BNA.
  - Crédit Populaire d'Algérie CPA.
  - Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance CNEP.
- **Banques privés :**
  - Al Baraka Bank
  - Citibank.
  - Arab Banking Corporation ABC.
  - Société Générale Algérie.
  - Natexis.
  - Arab Bank.
  - BNP Paribas.
  - Trust Bank.
  - Fransabank.
  - Algeria Gulf Bank.
  - Housing Bank.
  - Calyon.
  - HSBC.
  - Al Salam Bank.
- **Etablissements financiers :**
  - Sofinance.
  - Société de Refinancement Hypothécaire
  - CETELEM.
  - Caisse Nationale de Mutuelle Agricole.
  - Maghreb Leasing Algeria.
  - Arab Leasing Company.

La Banque d'Algérie a entrepris le développement des normes et standards, la modernisation de l'infrastructure bancaire en matière de systèmes de paiement et le renforcement de l'infrastructure de télécommunications y afférente.

Le système de télé compensation dit ATCI (Algérie Télé-Compensation Interbancaire) a été mis en production en Mai 2006. il permet l'échange de tous les moyens de paiement de masse chèque, effets, virement, prélèvements automatiques, opérations sur carte. Le système a

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

été mis en production par la compensation des chèques normalisés. Les autres instruments de paiement ont été introduits dans le système progressivement.

Le secteur bancaire algérien est engagé dans une mutation qui devrait se traduire une bancarisation plus importante et par des opérations plus rapides. La mondialisation peut s'accélérer par la mise en œuvre de partenariats avec les institutions bancaires et financières internationales. Le plan de relance de l'économie et de privatisation offre en outre d'autres opportunités, notamment dans l'ingénierie financière, le montage financier des grands projets et le développement de financement de type leasing ou capital-risque, et que la Banque d'Algérie a publié des textes qui garantissent les droits des investisseurs étrangers en Algérie, comme la liberté de transfert de produits en cas de désinvestissement.

Le secteur public dispose aujourd'hui d'un réseau important, de la connaissance des métiers classiques de banque, d'un personnel formé. Les banques étrangères souhaiteraient investir en Algérie et apporter une technologie moderne pourrait sans doute trouver des opportunités de partenariat avec les banques publiques algériennes.

### III.2 Section 2 : Un aperçu sur la CNEP Banque

#### III.2.1 La CNEP Banque en quelques chiffres :

- Leader dans la collecte de l'épargne des ménages avec un solde global de **1 299 Milliards de dinars**.
- Un nombre de compte épargne de **8 396 535** (agence CNEP Banque et bureaux de poste).
- Plus de **4 Millions** de clients.
- Plus de **300** programmes de promotion immobilière financés.
- Près de **280 000** prêts immobiliers accordés à des particuliers.
- Plus de **25 000** crédits à la consommation et plus de **4 000** crédits véhicule.
- 2ème réseau bancaire avec **218 agences** couvrant tout le territoire national et **15 directions régionales**.
- **3 450** bureaux de poste pour distribuer les produits d'épargne de la CNEP-Banque.
- **51 DAB** installés (Distributeurs Automatiques de Billets).
- Un parc de **1 000 TPE**.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

- Près de 5 000 collaborateurs.

**Source : CNEP Banque.**

### **III.2.2 L'histoire de la CNEP Banque : <sup>91</sup>**

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance est créée le 10 Aout 1964, sous l'égide de la loi n° 64/227 en substitution à la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA) et à vocation principale, la collecte de l'épargne et le financement de l'habitat social. La première agence de la CNEP a officiellement ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> mars 1967 à Tlemcen. Cependant, le livret d'épargne CNEP était déjà commercialisé depuis une année à travers le réseau Poste et Timbre.

La CNEP Banque n'a cessé de s'affirmer sur la place financière non seulement comme une banque de financement du logement, mais aussi comme une banque universelle, citoyenne, moderne et davantage proche des Algériens.

Au cours de son demi-siècle d'existence, la CNEP Banque a su s'adapter aux différentes mutations et restructurations qu'a connues l'économie algérienne et aux exigences de la modernisation et de la libéralisation du secteur bancaire. Ce parcours, fort remarquable, n'a fait que consolider les fondamentaux de croissance équilibrée tout en garantissant à la CNEP Banque la notoriété et la compétitivité et la confiance de ses millions de clients.

#### **III.2.2.1 Durant la période 1964-1970 :**

L'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret, avec des prêts sociaux hypothécaires. Le réseau CNEP n'était constitué alors que de deux agences ouvertes au public en 1967 et de 575 points de collecte implantés dans le réseau PTT.

#### **III.2.2.2 En 1971 - 1979 :**

La CNEP a été chargée au mois d'avril 1971 de financer les programmes des logements en utilisant les fonds d'épargne et fonds de trésor public, dès lors, l'épargne des ménages va connaître un essor prodigieux à la fin de l'année 1975, au cours de la quelle furent vendu les premiers logements au profit de titulaire de livret d'épargne en 1979, 46 agences et bureaux de collecte étaient opérationnels.

#### **III.2.2.3 En 1988 :**

La CNEP entreprit une politique de diversification des crédits accordés, notamment en faveur des professions libérales, il s'agit des crédits aux particuliers pour la constitution de logement et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. Au 31 décembre 1988, 11590 logements ont été vendu dans le cadre de l'accession à la propriété.

#### **III.2.2.4 En 1990 :**

C'est l'instauration de loi sur la monnaie et crédit. La CNEP reste toujours au plus grand collecteur d'épargne en Algérie vue l'importance des montants des fonds d'épargne collectés. Sur les 135 agences et les 2652 bureaux de poste représentés au 31 décembre 1990

---

<sup>91</sup> [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

---

un total de 82 milliard de Dinars (dont 34 milliards sur le réseau CNEP et 48 milliard sur le réseau postal) et 34 millions de Dinars sur le compte épargne devise, les prêts aux particuliers accordés à la même date représentaient 12 milliards de Dinars pour un total de 80000 prêts.

### **III.2.2.5 Le 6 avril 1997 :**

La CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque. Désormais, elle porte le nom de CNEP Banque. Elle peut également effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

### **III.2.2.6 En 1998 :**

La CNEP Banque commence le lancement des Crédits à la Consommation, tels que l'achat de bien mobilier, achat d'un véhicule neuf.

### **III.2.2.7 Le 31 Mai 2005 :**

En cette année, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de donner la possibilité à la CNEP Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel.

### **III.2.2.8 En 2007-2008 :**

Le 28 février 2007, l'assemblée générale extraordinaire a décidé un repositionnement stratégique de la banque, d'autoriser au titre des crédits aux particuliers, les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque et les crédits à la consommation, ainsi que le lancement de la Bancassurance en 2008.

### **III.2.2.9 En 2011 :**

C'est le repositionnement stratégique de la CNEP Banque ; cette dernière arrive à autoriser le Financement des entreprises.

### **III.2.2.10 De 2013 à 2018 :**

Durant cette période, y avait une dématérialisation du livret d'épargne et d'un lancement de la carte d'épargne nommée la carte bancaire qui le remplace, ainsi qu'en 2015 la CNEP Banque a lancé un compte épargne non rémunéré (RASMALI). Et en 2016 c'est l'ouverture de la première agence automatisé KHATABI au niveau d'Alger centre. Le capital social de la CNEP Banque passe de 14 à 46 milliards DA en 2018.

En ayant accès au refinancement de la Banque d'Algérie, la CNEP Banque peut régénérer sa trésorerie à travers le refinancement des crédits qu'elle a consentis et développer ses capacités de financement.

### III.2.2.11 Aout 2020 :

La CNEP Banque lance un financement d'achat des logements par location sans intérêts qui s'apparentent à la finance islamique dont le client de la banque choisira son logement, neuf ou ancien, afin que celle-ci l'achète et le loue au client sans intérêts. Une fois le souscripteur aura remboursé la totalité de son emprunt, il deviendra automatiquement propriétaire du logement.

Ainsi que l'élargissement de la gamme des produits épargne offerts à la clientèle (le compte épargne jeune, plans d'épargne pour projets, prêt épargne études), des solutions alternatives (finance islamique ; comme la location d'un logement sans intérêts) et le développement du digital (e-Banking, mobile-Banking ...) et de nouveaux produits d'assurance sont proposés.

### III.2.3 L'organisation de la CNEP Banque : <sup>92</sup>

La CNEP Banque est présentée sous une structure hiérarchique, on distingue le siège central, les directions régionales et les agences.

#### III.2.3.1 Le siège central :

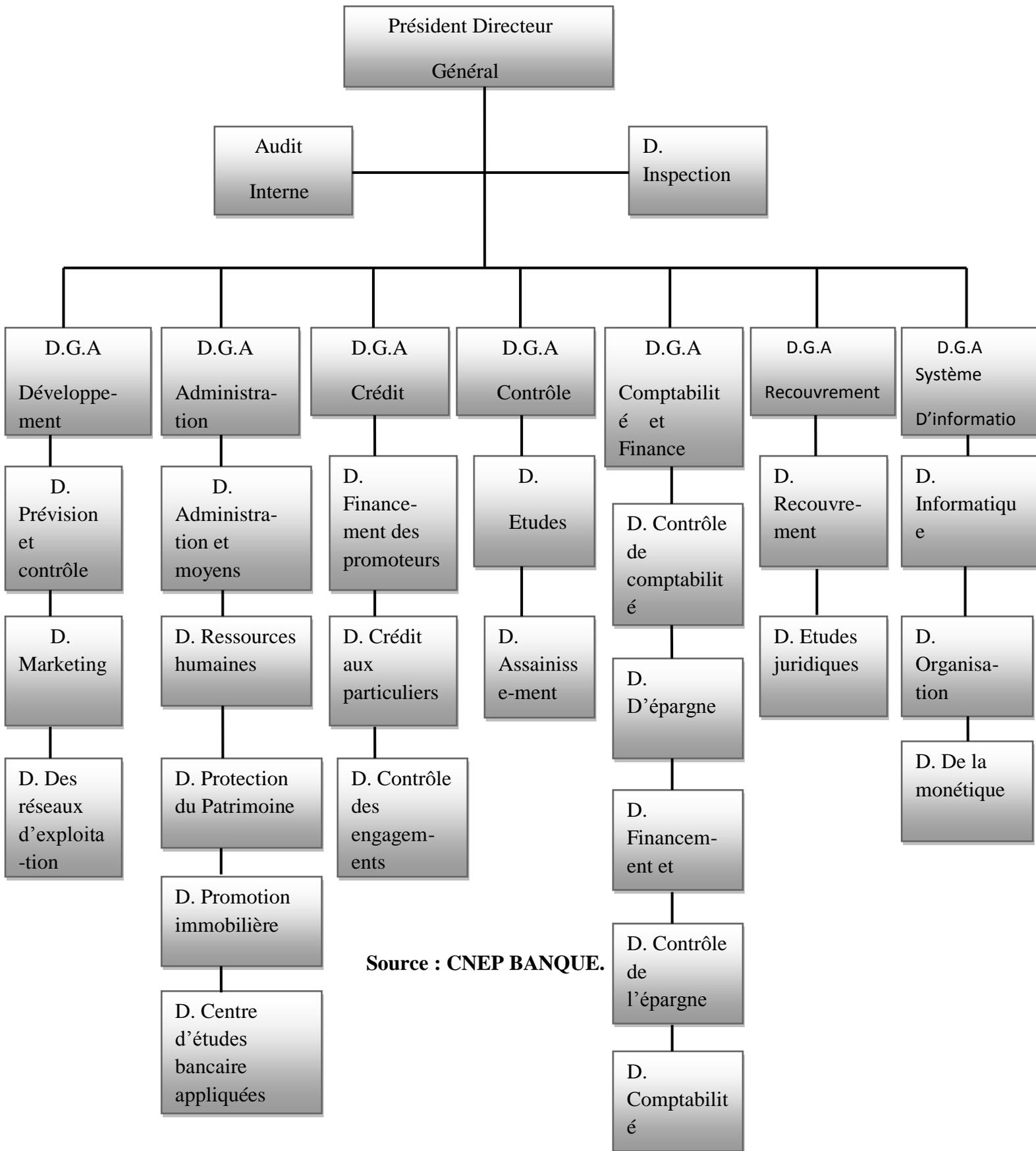
La CNEP Banque est dirigée par un Président Directeur Général (PDG), assisté de six Directeurs Généraux Adjointes (DGA), ces derniers sont sous l'autorité directe du PDG. Ils ont pour missions d'assurer l'animation, la coordination, l'assistance et le suivi des activités des vingt et une Directions centrales placées sous leurs autorités. En plus de ces Directions Générales Adjointes, la direction de l'inspection générale est une cellule chargée de l'audit interne.

---

<sup>92</sup> [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).

# Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

## III.2.3.1.1 L'organigramme du siège central :



## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

### III.2.3.2 Les directions générales :

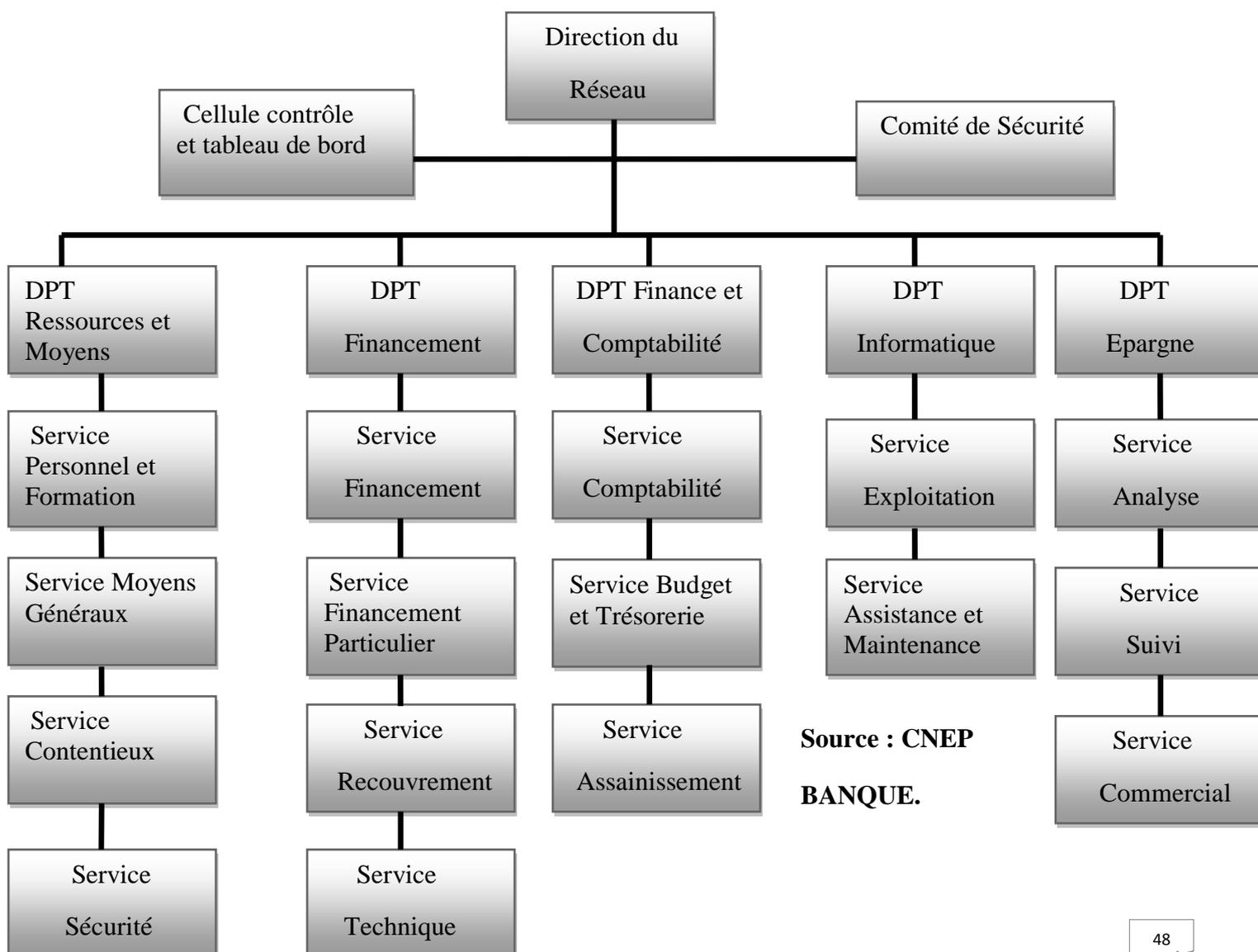
La décision réglementaire 74-95 du 21 novembre 1995 fixe les dispositions d'organisation des directions régionales. L'article premier de cette décision définit la direction générale comme «structure hiérarchique de soutien des agences implantées dans sa circonscription territoriale définie par voie réglementaire ».

Les missions dévolues à la direction régionale sont prises en charge par un Directeur de réseau, assisté de cinq chefs de départements, à savoir :

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

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

#### III.2.3.2.1 L'organigramme des directions régionales :



## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

### III.2.3.3 Les agences :

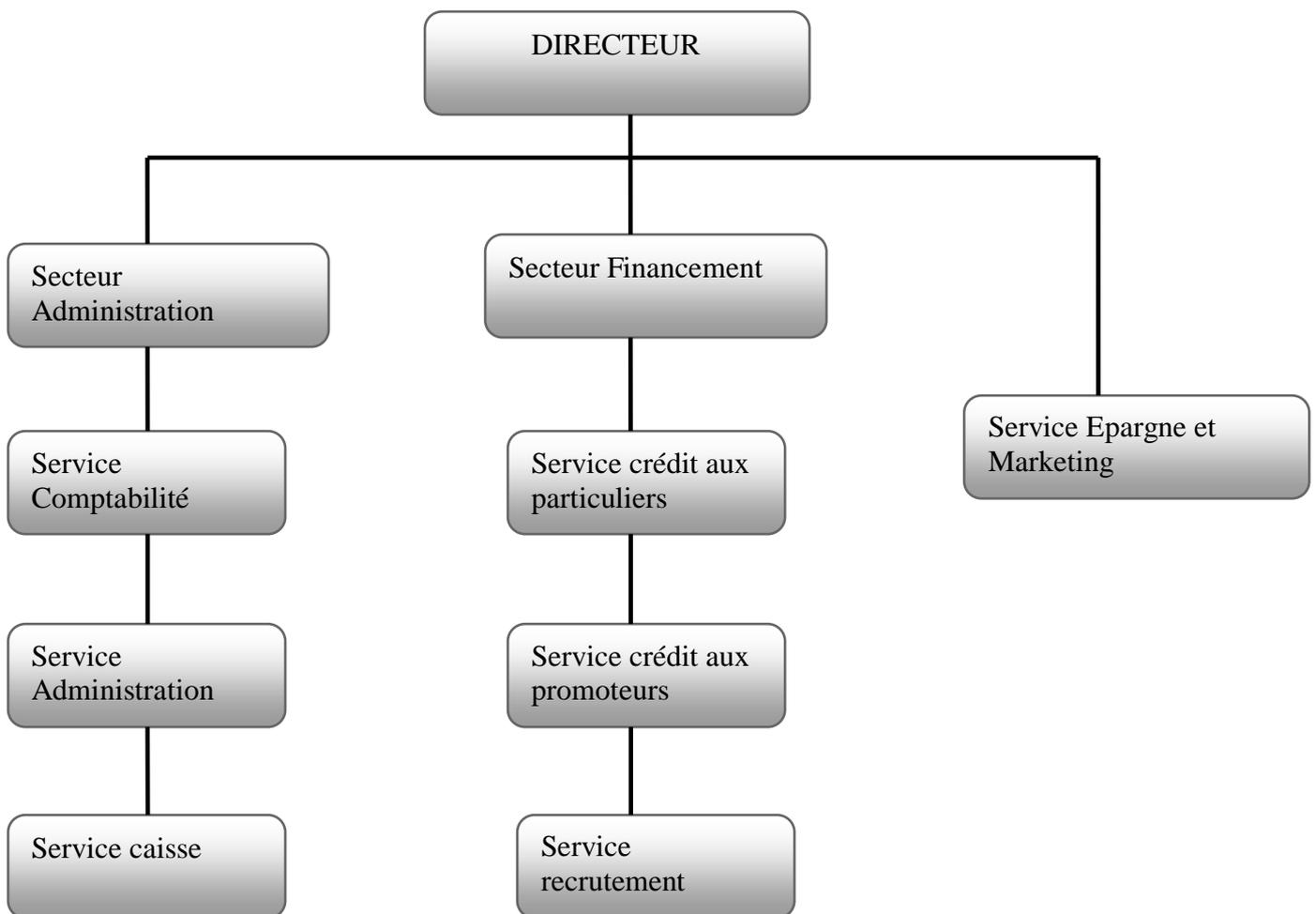
L'organisation des agences de la CNEP Banque est définie par la décision réglementaire 75-95 du 21 novembre 1995.

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

#### III.2.3.3.1 Les agences A :

Dites aussi les agences principales, elles ont pour missions la collecte de l'épargne et l'octroi des crédits y compris le financement de l'accèsion à la propriété.

##### III.2.3.3.1.1 L'organigramme de l'agence principale :



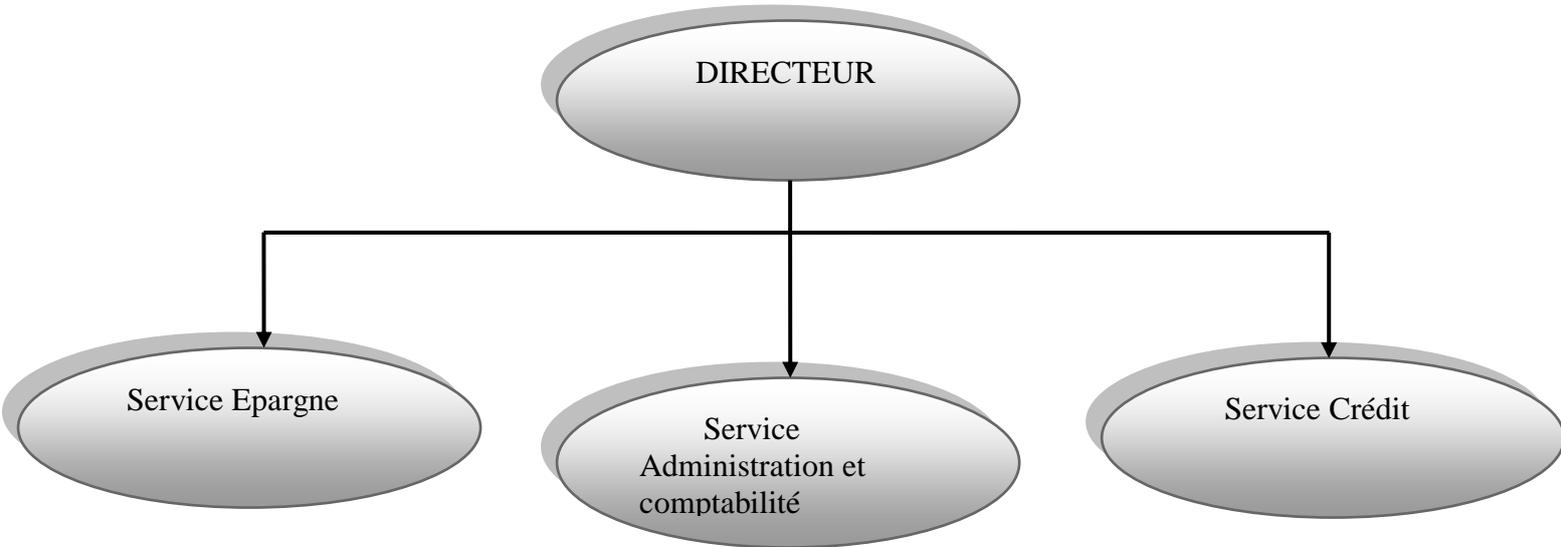
Source : CNEP BANQUE.

## Chapitre III : Le système bancaire Algérien et la CNEP Banque

### III.2.3.3.2 Les agences B :

Dont leur mission principale se résume dans la collecte de l'épargne et la distribution, uniquement, des crédits aux particuliers.

#### III.2.3.3.2.1 L'organigramme de l'agence B :

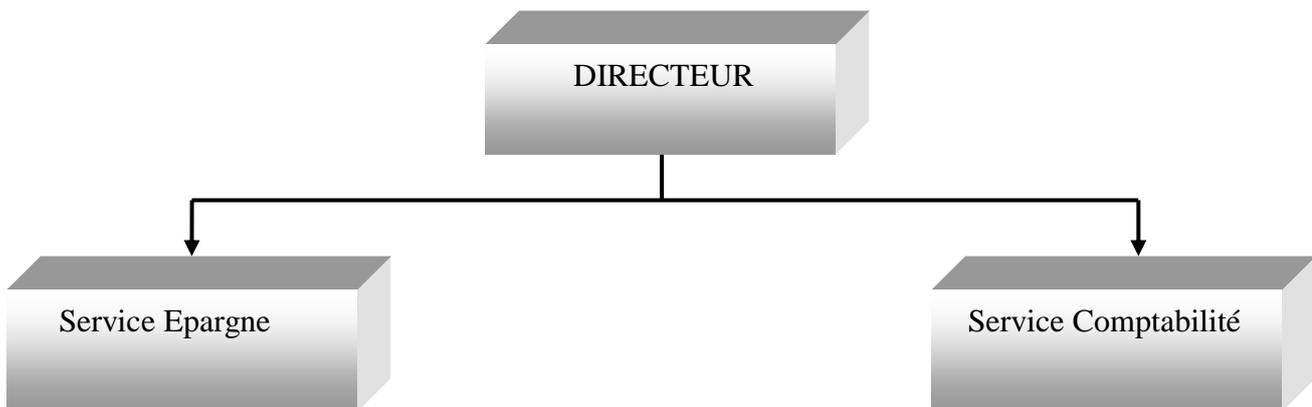


Source : CNEP BANQUE.

### III.2.3.3.3 Les agences C :

Elles assurent que la collecte de l'épargne.

#### III.2.3.3.3.1 L'organigramme de l'agence C :



Source : CNEP BANQUE.

### III.2.4 Le rôle de la CNEP Banque :<sup>93</sup>

Avec la constitution de la CNEP en statut d'une banque. Celle-ci vient de ce lancer dans la commercialisation de nouveaux produits en plus de son activité de financement de l'immobilier et sa mission de collecte d'épargne tel que le crédit véhicule, crédit confort, cette nouvelle dynamique traduit une politique de crédit aux particuliers dont les objectifs sont comme suit :

- Fidéliser une clientèle de plus en plus sollicitée par un environnement devenu concurrentiel.
- Accaparer des créneaux non encore investis jusqu'à lors et capter d'autres franges de clientèle qui trouveront la réponse à leurs besoins particuliers, dans la stratégie de différenciation de la banque.
- Consolider et améliorer, par diversification des emplois, une marge bancaire qui avec le temps s'était vu réduite par la masse des emplois.
- Améliorer constamment les compétences et les connaissances des collaborateurs à travers un centre de formation spécialisé.
- Travailler en synergie et évaluer les conséquences des actions des collaborateurs, et de préserver les avoirs qui leur sont confiés.

### Conclusion

Le système bancaire algérien a connu de nombreuses étapes dont il a connu de nouvelles réformes qui se traduisent par une ouverture au secteur privé national et international, un nouveau cadre réglementaire et juridique facilitant l'installation d'établissements financiers en Algérie, la création de sociétés de leasing, le refinancement hypothécaire, le capital risque, l'assurance à l'exportation les crédits aux particuliers ainsi, donnant aux banques la possibilité de mettre en place de nouveaux produits et de nouvelles prestations demandées par le marché en pleine expansion.

En effet, la CNEP Banque, joue un rôle très important, et efficace dans le développement de l'économie et l'épanouissement de toutes ses activités. On a pu la présenté en passant par certaines dates historiques, qui ont marqué le parcours de cette institution financière et son statut juridique dont elle est revêtue. Nous avons aussi exposé à travers l'organisation générale de ses structures à l'échelle centrale, régionale et locale. Elle est, le principal artisan de la collecte de dépôts et l'octroi de crédits, ainsi que la gestion des moyens de paiement.

---

<sup>93</sup> [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

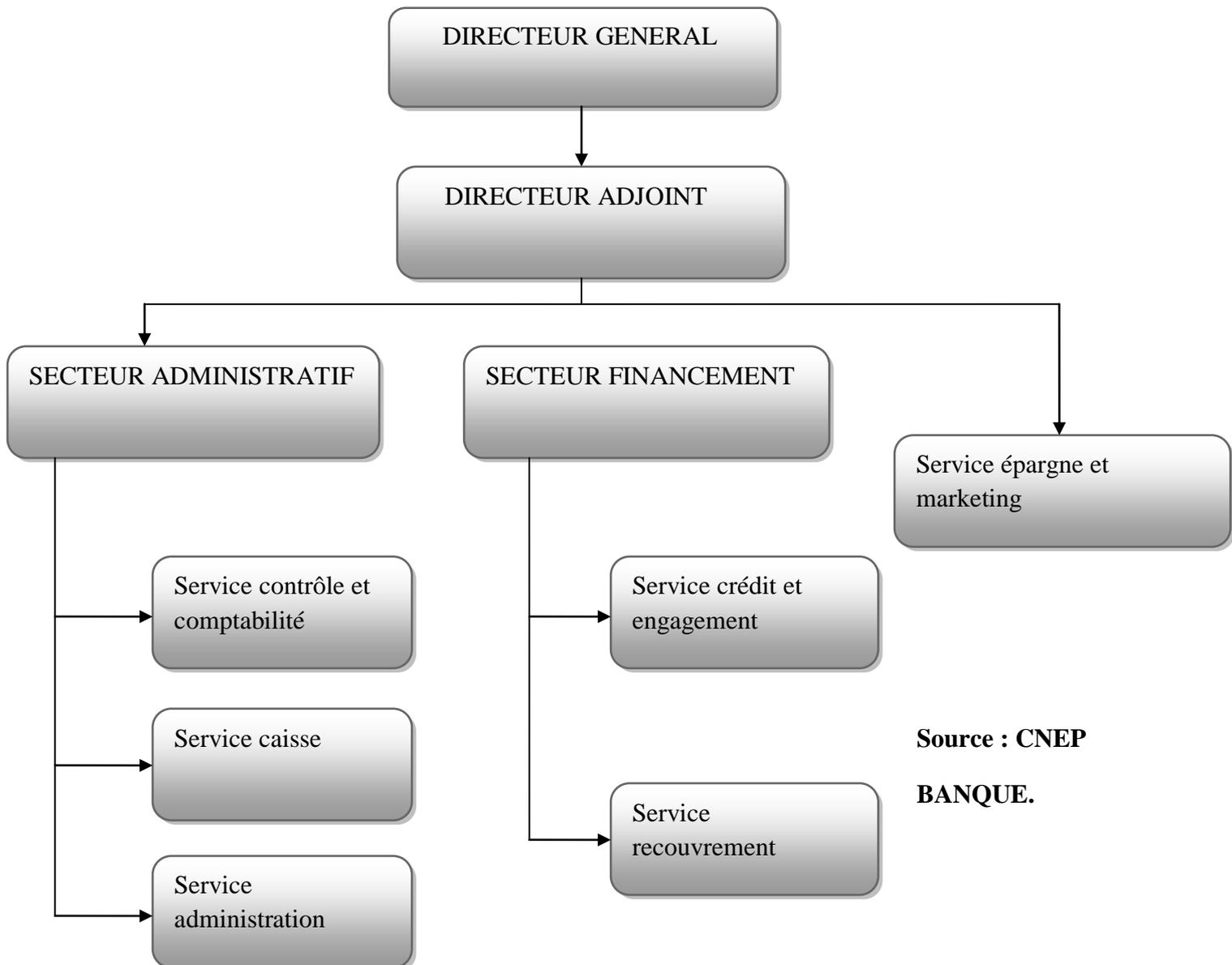
### IV. Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

Il conviendrait de se rapprocher auprès d'une institution spécialisée dans le domaine du crédit hypothécaire pour nous permettre de mieux assimiler les connaissances acquises, ainsi donc notre choix est porté vers la CNEP Banque qui a une expérience non négligeable dans le domaine susmentionné.

Dans ce chapitre, nous procéderons à la présentation du crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque, en mettant l'accent sur son l'application et les perspectives de cette banque dans ce domaine. En fin, nous terminerons par l'étude d'un cas pratique sur ce type de crédit.

#### IV.1 Section 1 : L'application du crédit hypothécaire dans la CNEP Banque

##### IV.1.1 L'organigramme de la CNEP Banque de Larbaa Nath Irathen :



## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

### IV.1.1.1 Les fonctions des différents services de la CNEP Banque de LNI :

#### A. Le directeur général :

C'est un manager opérationnel chargé de l'application de la stratégie de développement de la banque, à ce titre de et pour mener convenablement et efficacement ses missions, il dispose des pouvoirs qui lui sont conférés par la direction générale. Ses missions se résument ainsi :

- Veiller à la préservation et à l'amélioration de l'image de marque de la banque.
- Gérer et rentabiliser le fonds de commerce que constitue son agence.
- Présider et animer le comité de crédit et veiller à la conformité et à la régularité des crédits octroyés.
- Etablir le rapport de l'agence.
- Elaborer les budgets prévisionnels de fonctionnement et d'investissement.
- Proposer à sa hiérarchie toute amélioration à même d'influer positivement sur le niveau des prestations rendues ou sur la rentabilité de l'agence.

#### B. Le directeur adjoint :

C'est un manager opérationnel chargé d'assister le directeur d'agence et coordonner toute l'activité de la direction de l'agence. Ses missions sont :

- Assister le directeur d'agence dans ses différentes missions.
- Préparer et participer au comité de crédit.
- Superviser la gestion de l'économat et des archives.
- Veiller à la mise à jour des inventaires des biens de la banque.
- Remplacer le directeur de l'agence dans le cas où il est absent, et veiller à la discipline, à l'application du règlement intérieur et au respect des règles de Sécurité.
- Elaborer mensuellement pour le compte du directeur d'agence des rapports d'évaluation des activités de l'agence.

#### C. Le secteur administratif :

Ce secteur comprend trois principaux services : le service contrôle et comptabilité, le service caisse et le service administration.

##### 1. Le service contrôle et comptabilité :

Dans ce service, on trouve le comptable qui, a pour missions de :

- Superviser la bonne application des normes comptables.
- Faire évoluer les principes comptables en conformité avec la réglementation.
- Veiller à intégrer les évolutions réglementaires dans les reportings via les systèmes informatiques de la banque.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

- Organiser, piloter et participer à la production des différents tableaux de bord : trésorerie, ratios de solvabilité ou de trésorerie, coût du risque.
- Participer à l'arrêté comptable (mensuel ou trimestriel) sous l'angle fiscal.
- La gestion de la paie des salariés de la banque.
- S'assurer de la régularité et de la fiabilité de toutes les opérations traitées par le personnel placé sous l'autorité des superviseurs.

### 2. Le service caisse :

Se service présente des opérations comportant un mouvement d'espèce, comme : les retraits, les versements, ou un quelconque mouvement de compte à compte (les virements), ces derniers consiste à débiter le compte du client donneur d'ordre pour créditer du même montant le compte du bénéficiaire.

Cette opération est exécutée sur la base d'un ordre de virement établi et signé par le donneur d'ordre.

### 3. Le service administration : Il est chargé de :

- Élaborer le budget et s'assurer de sa réalisation.
- Gérer les dossiers individuels du personnel.
- Veiller à l'application rigoureuse des normes de sécurité.
- Veiller au paiement à bonne date des impôts et des charges d'assurances, de la maintenance du matériel de l'agence.
- Il est également chargé de la gestion des imprimés et des fournitures de bureau.
- Élaborer des statistiques destinées à la hiérarchie et aux instances de contrôle des Changes de la Banque d'Algérie.

### D. Le secteur financement :

Il présente deux importants services qui sont : le service crédit et le service recouvrement.

#### 1. Le service crédit et engagement:

Le service crédit est chargé d'étudier les dossiers de crédit, évaluer les risques et proposer des solutions de financement au comité de crédit. Il a pour missions de :

- Réunir tous les éléments nécessaires à l'étude et à l'appréciation de la demande de crédit du client.
- Mettre en place les crédits, les suivre et adresser des comptes rendus périodiques à la direction générale, à la direction du contrôle et le suivi des engagements.
- Assurer le recouvrement des créances.

On distingue, des crédits aux particuliers et des crédits aux promoteurs.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

### 2. Le service recouvrement :

Dans ce service de recouvrement, le banquier doit vérifier périodiquement les impayés concernant les crédits bancaires accordés aux clients, s'ils n'ont pas payés leur échéance de crédit à la date de son prélèvement et de la comptabiliser. Si le banquier trouve une anomalie, doit faire une procédure sous forme d'étapes pour tenir au courant le client de son impayé.

Le chargé de ce service, en premier lieu va envoyer au client une lettre de rappel, après 8 jours, si il n'aura pas de réponse de la part du client, il va lui envoyer une lettre de rappel ou de relance, dans ce cas si le client se présentera à la banque pour régler le problème de son impayé c'est bon sinon le banquier va lui envoyer une lettre de mise en demeure ; rappelant les prestations réalisées et incluant les pénalités de retard, si il n'y a toujours pas de réponse, le banquier doit bloqué son compte CCP, après cela, doit procéder au recouvrement judiciaire, c'est l'huissier de justice qui va appliquer la décision du juge, et enfin c'est la saisie du bien du client.

### E. Le service épargne et marketing :

Le chargé de ce service doit faire des :

- Ouvertures de comptes bancaires ; le compte chèque, le compte épargne, le compte courant et le compte commercial.
- Transferts de comptes.
- Clôtures de comptes.
- Recouvrements de comptes ; les livrets d'épargne.
- Réception et délivrances de cartes bancaires.
- La télé compensation ; qui contribue au traitement automatisé des moyens de paiement, dont l'échange entre les banques, est dématérialisé. Elle a pour principal avantage de réduire le délai de traitement et d'acheminement des opérations interbancaires, de réduire les coûts et d'offrir un service de meilleure qualité aux différents clients.
- Etudes du marché concurrentiel ; le marché interbancaire.
- Etudes quantitatives et qualitatives des comportements de la clientèle.
- Etudes de relations client/banquier.

#### IV.1.2 Les prêts hypothécaires :<sup>94</sup>

La CNEP Banque présente une panoplie de crédits hypothécaires qui sont accordés aux personnes physiques des entreprises ou morales des particuliers, et qui sont les suivants :

---

<sup>94</sup> Document interne à la CNEP Banque.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

**Tableau 1 : Les prêts hypothécaires :**

<b>Numéro</b>	<b>Type de crédit</b>
<b>01</b>	<b>Achat d'un logement auprès d'un particulier</b>
<b>02</b>	<b>Acquisition d'un logement auprès d'un promoteur</b>
<b>03</b>	<b>Construction d'une habitation individuelle</b>
<b>04</b>	<b>Coopérative immobilière</b>
<b>05</b>	<b>Aménagement</b>
<b>06</b>	<b>Extension d'une habitation individuelle</b>
<b>07</b>	<b>Surélévation d'une habitation individuelle</b>
<b>08</b>	<b>Achat d'un logement formule Vente Sur Plan</b>
<b>09</b>	<b>Achat d'un terrain</b>
<b>10</b>	<b>Location d'une habitation</b>
<b>11</b>	<b>Acquisition d'un local commercial</b>
<b>12</b>	<b>Acquisition d'un local commercial en VSP</b>
<b>13</b>	<b>Construction d'un local commercial</b>
<b>14</b>	<b>Extension d'un local commercial</b>
<b>15</b>	<b>Aménagement d'un local commercial</b>
<b>16</b>	<b>Acquisition d'un logement promotionnel collectif fini prêt bonifié</b>
<b>17</b>	<b>Acquisition d'un logement promotionnel collectif en VSP prêt bonifié</b>
<b>18</b>	<b>Acquisition d'un logement LSP collectif fini prêt bonifié</b>
<b>19</b>	<b>Acquisition d'un logement LSP collectif en VSP prêt bonifié</b>
<b>20</b>	<b>Construction d'un logement rural prêt bonifié</b>
<b>21</b>	<b>Crédit location vente</b>
<b>22</b>	<b>Rachat de créances</b>

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

23	Achat d'un bien mobilier crédit consommation
24	Achat d'un véhicule neuf crédit consommation
25	Achat d'un bien mobilier crédit consommation-convention DGSN
26	Achat d'un véhicule neuf crédit consommation-convention DGSN
27	Achat d'un bien mobilier crédit consommation-convention MDN
28	Achat d'un véhicule neuf crédit consommation-convention MDN
29	Achat d'un bien mobilier crédit consommation-convention MICL
30	Achat d'un véhicule neuf crédit consommation-convention MICL
31	Acquisition d'un logement promotionnel public LPP prêt bonifié

### IV.1.3 Les conditions de la CNEP Banque :

La CNEP Banque, pour qu'elle puisse accorder le crédit hypothécaire, elle utilise un certain nombre de conditions qui sont favorables pour ses clients, et qui sont les suivantes :

#### IV.1.3.1 Les conditions d'utilisation du crédit hypothécaire :

L'utilisation du crédit sera autorisée après:

- La présentation par l'emprunteur de justificatifs des documents requis pour la constitution du dossier.
- L'ouverture d'un compte chèque.
- La signature par l'emprunteur d'un échéancier de remboursement mensuel du crédit.
- La signature par l'emprunteur d'un engagement ferme de provisionner le compte en couverture des échéances ou d'un ordre de virement permanent ou de domiciliation irrévocable de salaire ou d'un prélèvement CCP.
- Le versement par l'emprunteur des primes d'assurance et de la commission de gestion.
- Le recueil de l'hypothèque de premier rang sur logement ou sur terrain d'assiette du logement à construire.
- La réception de l'aide de la Caisse National du Logement (CNL).

#### IV.1.3.2 Les conditions du taux d'endettement : capacité de remboursement : <sup>95</sup>

Les conditions d'endettement sont données dans le tableau suivant :

<sup>95</sup> Document interne à la CNEP Banque.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

**Tableau 2 : Les conditions du taux d'endettement :**

Revenu mensuel net	Quotités maximales du revenu mensuel net		
	Salariés du secteur public, retraités et profession libérales	Salariés du secteur privé	Commerçants, artisans
Entre 1,5 et 03 fois le SNMG	40%	35%	30%
Entre 03 et 05 fois le SNMG	45%	40%	35%
Entre 05 et 08 fois le SNMG	50%	45%	40%
Supérieur à 08 fois le SNMG	55%	50%	45%

**Source : CNEP BANQUE.**

- **En cas de caution :** la caution vient de conforter la capacité de remboursement du débiteur. Pour le calcul du prêt octroyé sans que l'appoint apporté par la caution ne donne lieu à une mensualité supérieur à 60% du revenu du principal débiteur, la capacité de remboursement de ce dernier est confrontée par le revenu du conjoint, des ascendants ou des descendants dans les proportions suivantes :
  - 30% du revenu mensuel net lorsqu'il s'agit du conjoint.
  - 15% du revenu mensuel net lorsqu'il s'agit d'un ascendant, descendant.

### IV.1.3.3 Les conditions de taux d'intérêts et de durée :

Les conditions de taux et de durée sont représentées dans le tableau ci-dessous :

**Tableau 3 : Les conditions de taux d'intérêts et de durée :**

Catégorie du crédit	Clientèle épargnante		Clientèle non épargnante	
	Taux	Durée du crédit	Taux	Durée du crédit
Accession : Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur	5.75% 6.25%	30 ans maximum, dans la limite d'âge de 75 ans avec une période de différé de 6	6.5%	30 ans maximum, dans la limite d'âge de 75 ans avec un

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

		mois		différé de 6 mois
Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier	5.75% 6.25%	30 ans maximum et une limite d'âge de 75 ans, avec un différé de 6 mois	6.5%	30 ans maximum, dans une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 6 mois
Achat d'un logement Vente Sur Plan	5.75% 6.25%	IDEM	6.5%	IDEM
Construction : Crédit construction d'une habitation	5.75% 6.25%	30 ans maximum, dans la limite d'âge de 75 ans et avec un différé de 3 ans.	6.5%	30 ans maximum, dans la limite d'âge de 75 ans et avec un différé de 36 mois.
Achat d'un terrain pour la construction d'une habitation	5.75% 6.25%	30 ans maximum, dans la limite d'âge de 75 ans avec un différé de 12 mois	6.5%	30 ans maximum, et une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 12 mois
Crédit aménagement d'une habitation	5.75% 6.25%	25 ans maximum et une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 6 mois	6.5%	25 ans maximum et une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 6 mois
Crédit extension ou surélévation d'une habitation	5.75% 6.25%	30 ans maximum, dans une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 36 mois	6.5%	30 ans maximum, dans une limite d'âge de 75 ans avec un différé de 36 mois
Prêt immobilier jeune	5%	40 ans maximum, dans la limite	6%	40 ans maximum, dans

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

		d'âge de 75 ans avec un différé allant de 12 à 36 mois		la limite d'âge de 75 ans avec un différé allant de 12 à 36 mois
Crédit location-habitation	7.5%	La durée est fixée selon la durée de bail entre 12 et 18 mois	7.5%	La durée est fixée selon la durée de bail entre 12 et 18 mois

**Source : CNEP BANQUE.**

### IV.1.3.4 Les commissions d'étude, de gestion et d'engagement :

#### IV.1.3.4.1 La commission d'étude :

Elle représente les frais d'études et de gestion du crédit, elle est payée en une seule fois par prélèvement sur le montant du premier déblocage du crédit. Elle est fixée comme suit : **Tableau 4.**

Montant du crédit	Commission d'étude et de gestion
Crédit inférieur ou égale à 500000 00 DA	5000 DA
De 500001 00 DA jusqu'à 5000 000 00 DA	12000 DA
500001 00 jusqu'à 8000 000 00 DA	20000 DA
Crédit supérieur à 8000 000 00 DA	2500 DA

**Source : CNEP BANQUE.**

#### IV.1.3.4.2 La commission de gestion et d'engagement :

La commission d'engagement représente les frais d'immobilisation des fonds, elle est fixée à un pour mille (1‰). Elle est perçue lors du déblocage des tranches du crédit sur le montant du crédit non utilisé. Elle est appliquée 1 mois après la signature de la convention de prêt.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

### IV.1.3.5 Les conditions de mobilisation du crédit :

Les conditions de mobilisation du crédit hypothécaire sont présentées comme suit dans le tableau ci-dessous : **Tableau 5 : Les conditions de mobilisation du crédit :**

Catégorie de crédit	Montant du crédit	Modalités et conditions de déblocage
Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur	Quel que soit le montant du crédit accordé	En une seule tranche
Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier	Quel que soit le montant du crédit accordé	En une seule tranche
Achat d'un logement Vente Sur Plan	Quel que soit le montant du crédit accordé	- Sur plusieurs tranches selon les modalités fixées dans le contrat de Vente Sur Plan signé par les trois parties emprunteur, la banque et le promoteur.
Crédit construction d'une habitation	$\leq$ à 2000 000 00 DA. entre 2000 000 00 DA et 4000 000 00 DA. $>$ à 4000 000 00 DA.	- Une seule tranche - Deux tranches de 50% chacune. - Trois tranches de 40%, 30%, 30%.
Crédit aménagement d'une habitation	$\leq$ A 1000 000 00 DA. Entre 1000 000 00 DA et 3000 000 00 DA. $>$ A 3000 000 00 DA.	- Une seule tranche - Deux tranches de 50 pour chacune - Trois tranches de 40, 30, 30.
Achat d'un terrain pour construction d'une habitation	Quel que soit le montant du crédit accordé.	Une seule tranche
Crédit extension ou surélévation d'une habitation	$\leq$ A 2000 000 00 DA Entre 2000 000 00 DA et 4000 000 00 DA $>$ A 4000 000 00 DA	- Une seule tranche - Deux tranches de 50 pour chacune - Trois tranches de 40, 30, 30

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

Source : CNEP BANQUE.

### IV.1.3.6 Les modalités de remboursement des intérêts intercalaires et du capital : (la consolidation) : <sup>96</sup>

#### IV.1.3.6.1 Les intérêts intercalaires :

Le paiement des intérêts intercalaires :

- ✓ Concerne les crédits avec une durée de différé qui est généralement de 3 ans.
- ✓ S'effectue pendant la période de différé.
- ✓ Est effectué trente jours après la date de mise à la disposition des fonds.
- ✓ La date de paiement correspond à la date anniversaire de déblocage de la première tranche.

Une fois que les intérêts intercalaires sont payés durant les trois ans de différé, la banque procède à la consolidation du crédit ; dans ce cas l'emprunteur commencera à payer ses échéances de son prêt à un taux et une durée de crédit fixés au préalable.

$$\text{Echéance} = \text{Capital} + \text{Intérêt} + \text{Assurance}$$

#### IV.1.3.6.2 Le capital :

Le mode remboursement du capital est laissé au choix du client :

##### ✓ Par échéances constantes :

Dans ce cas l'emprunteur paie à chaque échéance une charge constante qui comprend l'intérêt du capital restant dû et une part du capital. Il s'agit donc d'un emprunt remboursable par amortissements progressifs.

##### ✓ Par amortissement constant :

L'emprunteur rembourse chaque mois une tranche égale du capital et il paie des intérêts sur le capital restant. Pour calculer l'amortissement, il suffit de diviser le montant de l'emprunt par le nombre d'échéances mensuelles. Si le montant du prêt n'est pas divisible par le nombre d'échéances, le dernier amortissement est adapté.

### IV.1.4 Les perspectives de la CNEP Banque : <sup>97</sup>

La CNEP Banque a toujours été leader en matière de services bancaires et en matière de nouveaux produits proposés à ses clients. Dans la perspective de la mise en œuvre du plan stratégique quinquennale (2004-2008) visant à renforcer cette place du leader que détient la CNEP Banque, notamment dans le domaine de financement de l'immobilier, de poursuite des importantes actions entrant dans le cadre de l'assainissement des comptes, du recouvrement des créances, de la mise en place de procédures de gestion, du développement et de la

---

<sup>96</sup> Document interne à la CNEP Banque.

<sup>97</sup> [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

modernisation du réseau de la banque et de l'amélioration de la qualité de service, un cycle de formation a été organisé par le Centre d'Etude Bancaires Appliqué (CEBA) au profit des directeurs généraux adjoints, directeurs centraux et directeurs de réseau. L'objectif de cette formation est de renforcer et de développer les compétences managériales de l'encadrement.

### IV.2 Section 2 : Etude d'un cas pratique (La construction d'une habitation individuelle)

Le crédit à la construction d'une habitation individuelle est un crédit destiné à financer la construction de votre maison en toute tranquillité. Toute personne physique peut bénéficier de ce type de crédit qu'elle soit :

- De nationalité algérienne.
- Âgée entre 19 à et 70 ans.
- Résidente en Algérie ou à l'étranger.
- Ayant un revenu régulier et suffisant.

Ce crédit présente un certain nombre d'avantage :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux de la construction.
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans.
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an.

Une période de différé de remboursement de 36 mois est accordée. Il y a une possibilité d'augmenter le montant du crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété).

Nous allons procéder à l'étude d'un dossier de crédit hypothécaire sous la formule : la construction d'une habitation individuelle, traité au niveau de l'agence CNEP Banque de LARBAA NATH IRATHEN 203.

#### IV.2.1 Identification du client, l'objet de financement et le crédit :

##### A. identification du client et l'objet de financement :

Pour s'assurer de la solvabilité du client, il est impératif de bien l'identifier, dont il se présente à l'agence CNEP Banque de LNI sollicitant un crédit hypothécaire à savoir la construction d'une habitation individuelle.

- **Nom et prénom** : M<sup>r</sup> XXX
- **Date de naissance** : 24/06/1961
- **Lieu de naissance** : ALGER, Bologhine
- **Lieu de résidence** : Larba Nath Irathen
- **Qualité professionnelle** : Retraité

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

- **Employeur** : CNR
- **Revenu mensuel** : 96 499,01 DA
- **Nature de crédit** : Construction d'une habitation individuelle
- **Nature de la garantie** : Hypothèque de premier rang.
- **Valeur du bien en garantie** : 4 315 653,63 DA
- **Devis estimatif** : 4 179 899,61 DA
- **L'échéance** : 19 921,79 DA
- **Capacité de remboursement** : 48 249,51 DA
- **Couverture assurance** : 809,55 DA

Le bien de financement constitue une garantie réelle pour la banque, il est donc impératif de bien l'identifier et l'évaluer, pour cela le chargé de crédit demande à son client de fournir tous les documents nécessaires et relatifs à la nature du crédit sollicité.

### **B. La détermination du crédit :**

- Le revenu du client.
- Le taux d'intérêt.
- La qualité du client (épargnants et non épargnants).
- La durée du crédit suivant l'âge du client.
- L'âge (limite 70 ans).
- La valeur du bien et le montant de la garantie.
- Existence ou absence de la caution ou Co-débitions.
- L'assurance décès.
- Montant sollicité.

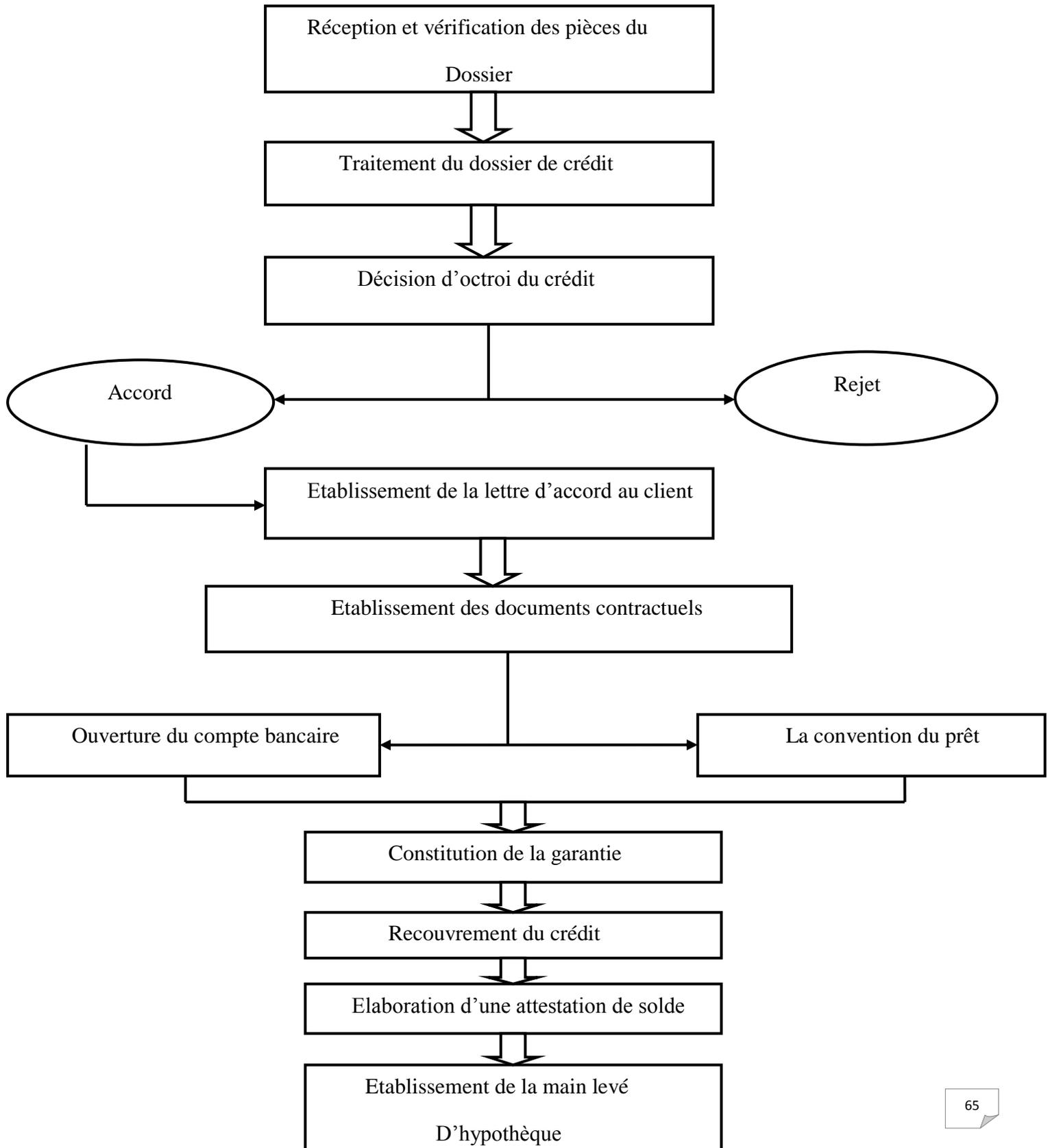
### **IV.2.2 Les étapes du traitement du dossier de ce crédit :**

Le client se présente à la CNEP Banque pour solliciter un crédit sous la formule de la construction d'une habitation individuelle, le chargé de clientèle prend ses renseignements et lui demande si il a déjà un compte chèque au niveau de cette agence, s'il a déjà ouvert, il va lui demander après de fournir le dossier qu'il faut. Après avoir fourni toutes les pièces du dossier, le service crédit et engagement va prendre en charge de son traitement jusqu'à la fin du crédit. Alors il va prendre son dossier et le bien vérifier pour ne pas avoir un manquement d'aucun document. Après l'avoir vérifier et compléter tout en précisant le négatif d'hypothèque, le banquier, doit faire une notification d'acceptation en précisant approximativement le montant qu'il lui sera accordé, après huit jours, si le client accepte le crédit, doit remettre la notification avec la mention «Vu et Accepté», ensuite, le banquier doit continuer le traitement de son dossier en faisant toutes les pièces techniques à savoir toutes les consultations, la vraie simulation, les conventions...etc.

Après cette étape, le client doit signer d'abord les conventions qui doivent être enregistré au niveau des impôts, par la suite, le banquier doit faire une hypothèque sur le bien pour la banque et la prendre à la conservation foncière pour sa publication, par la suite, le banquier doit l'enregistrer dans le portefeuille de la banque et là le client paiera les frais de gestion ou de dossier, juste après, le chargé de crédit doit continuer à remplir son dossier

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

financier, et client commencera à payer ses intérêts intercalaires pendant trois ans de différé (36 mois) juste après un mois de la signature des conventions. Après l'achèvement des paiements de ces intérêts, en trente sept mois, le client va commencer à payer son échéance du crédit pendant onze ans après avoir fait la consolidation, ensuite, après la fin de son crédit, la banque doit faire une main levée sur le bien, et là ce dernier deviendra la propriété du client.



## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

- **L'ouverture du compte chèque : Annexe n° 2.**

- Un acte de naissance N°12.
- Une fiche de résidence (justificatif de résidence).
- Une copie d'une pièce d'identité (PI) en cours de validité (CNI ou un permis de conduire).
- Un formulaire à remplir (demande de CIB, fiche particulier).
- Montant du premier versement : 1000,00 DA ou plus.

### **IV.2.3 Constitution du dossier de crédit :**

On distingue principalement quatre dossiers de crédit à fournir [le dossier administratif, le dossier technique ( le dossier consultation, le dossier conventions), le dossier recouvrement, le dossier financier].

#### **IV.2.3.1 Le dossier administratif :**

- Une demande de crédit signé par le postulant. **Annexe n° 3.**
- Une copie de la pièce d'identité.
- Une copie d'une fiche familiale.
- Une copie d'un extrait de naissance moins de 12 mois.
- Une attestation de revenu de retraite.
- Une copie de la carte d'assurance (carte CHIFA).
- Une copie de la résidence moins de 12 mois.
- Une autorisation de prélèvement sur compte. **Annexe n° 4.**
- Une autorisation de prélèvement des frais d'études ou de dossier. **Annexe n° 5.**
- Un rapport d'évaluation établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque.
- Une demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs. **Annexe n° 6.**

Dans le dossier administratif, on trouve les éléments appartenant au bien hypothéqué, et qui sont comme suit :

- Un arrêté portant délivrance de permis d'achèvement.
- La procession enregistré et publié à la conservation foncière.
- Le négatif d'hypothèque (moins de 03 mois).
- Le rapport d'expertise établi par un bureau d'études: pour que ce rapport soit fiable, il faut motioneer : «Au stade d'avancement actuel, les travaux réalisés sont conformes aux plans visés et au permis de construire».

#### **IV.2.3.2 Le dossier technique : On trouve :**

- Les consultations : qui sont les suivantes :

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

- L'interdit de chéquier.
- La Centrale des Risques des Entreprises et des Ménages (La CREM). **Annexe n° 7.**
- Le vigilabe.
- Le Web (fichier central).
  
- Les conventions : elles sont écrites en Arabe et on distingue deux principales conventions :
  - **Les conventions générales** : qui sont toutes pareilles dans tous types de crédit.
  - **Les conventions spécifiques** : ces conventions diffèrent d'un crédit à un autre, chaque type de crédit a ces conditions spécifiques.
  
- La notification d'acceptation.
- Le PV d'installation.
- La simulation : on trouve : **Annexe n° 8.**

1) Le devis estimatif= total des travaux réalisés+ total travaux restant à réaliser.

Le devis estimatif= 2 180 653,63 DA+ 1 999 245,98 DA= 4 179 899,61 DA.

2) La valeur du bien en garantie= total travaux réalisés+ total travaux restant à réaliser+ le crédit accordé( total travaux à réaliser \* 90% du financement du projet).

La valeur du bien en garantie= 2 180 653,63+ 1999 245,98+(2 180 653,63\*90%)= 4 315 653,63 DA.

3) la capacité de remboursement= revenu mensuel (revenu mensuel de la CNR + revenu mensuel de la mutuelle de l'industrie du pétrole) \* quotité maximale du revenu mensuel.

La capacité de remboursement= 96 499,01 DA(86 654,05 DA+ 9 844,96 DA) \* 50% de la quotité maximale du revenu mensuel= 48 249,51 DA.

4) la mensualité= l'échéance + l'assurance.

La mensualité= 19 112,24 + 809,55= 19 921,79 DA.

- La fiche technique du client : qui comporte :
  - Les informations relatives à la nature du crédit et au client.
  - Un relevé des intérêts pour les épargnants.
  - Les informations relatives au logement (superficie, nature de l'acte, évaluation du bien...).
  - Une évaluation de la garantie.
  - Un justificatif de revenue.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

- La détermination du montant du crédit.
- La décision d'accord de crédit.

### **IV.2.3.3 Le dossier recouvrement :**

- Le chèque barré.
- Le relevé de compte.
- Une demande de prélèvement. **Annexe n° 9.**
- Une autorisation de prélèvement CCP. **Annexe n° 10.**
- Une fiche de création, prélèvement CNEP.

Après avoir rempli ces dossiers, le banquier doit l'enregistrer et le motionner dans le registre de suivi des procès verbaux ainsi que dans le registre de suivi de décision de prêts.

Suite à l'entrée en portefeuille, le client paie les frais de gestion ou les frais de dossier hors taxes, et dans notre cas les frais d'études sont évalués à 12000 DA, car le crédit n'a pas atteint les 5000 000 00 DA.

### **IV.2.3.4 Le dossier financier :**

Après avoir fait l'entrée en portefeuille, le chargé de crédit lui enregistre une pièce comptable indiquant cette entrée.

### **IV.2.4 Le déblocage des fonds :**

Après avoir signé les conventions, entrée en portefeuille et reçus l'hypothèque, dans notre cas, la banque débloque une seule tranche c'est-à-dire lui débloque le crédit accordé au complet, car ce crédit n'a pas dépassé les 2000 000 00 DA, donc la banque lui donne 1 799 000,00 DA sur les intérêts intercalaires pendant trois ans de différé, après la consolidation, il commencera à payer son échéance sur le même montant du crédit accordé sur une durée de 11 ans à 6,5% de taux d'intérêt.

Si le client est fiable, paye son crédit pendant la durée précisée dans son dossier sans impayés, sans de pénalités de retard, le crédit sera remboursé totalement à la fin des 11 ans du crédit avec les 3 ans de différé, dans ce cas le bien n'appartient pas à la CNEP Banque, mais il est de la propriété du client.

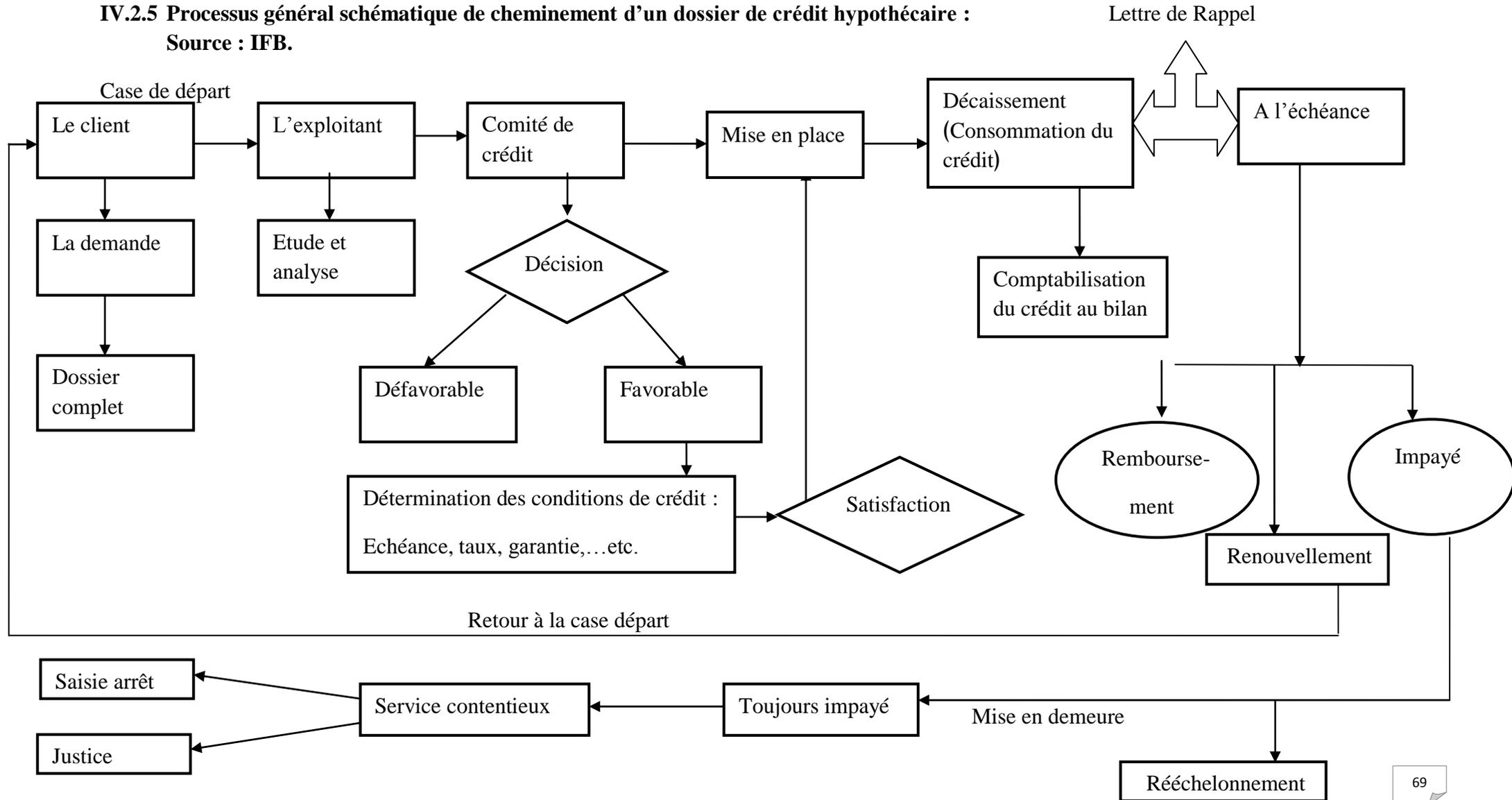
Pour cette mobilisation des fonds on aura :

- La notification de paiement des intérêts intercalaires sur prêt.
- Un ordre de mobilisation de crédit.

# Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

## IV.2.5 Processus général schématique de cheminement d'un dossier de crédit hypothécaire :

Source : IFB.



## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

**Tableau 6 : Répartition des crédits bancaires à moyen et long terme.**

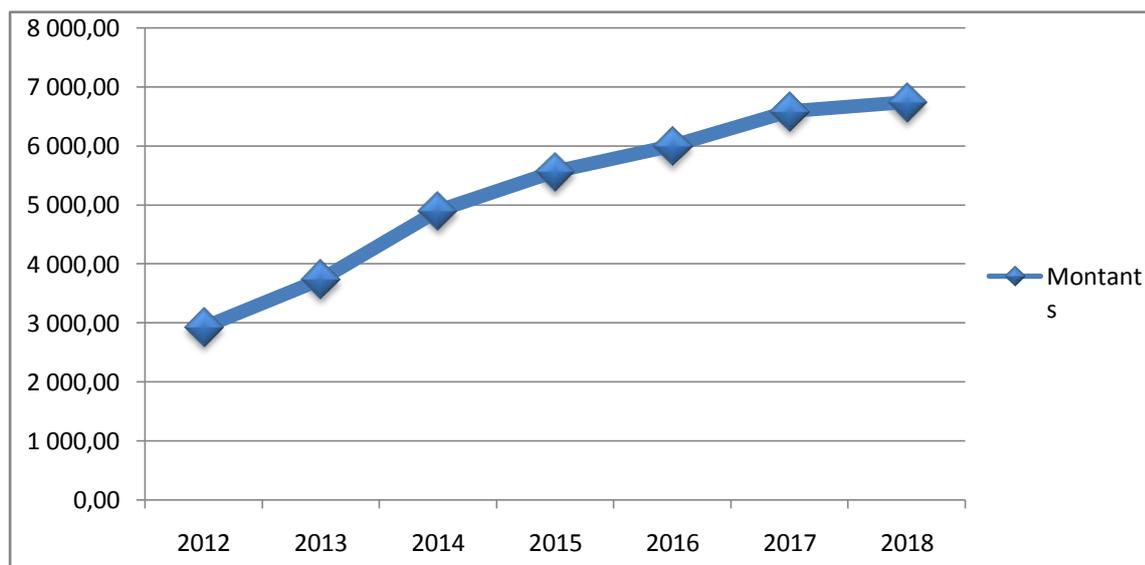
Valeur en milliards de dinars.

Année	Crédits à moyen et long terme
<b>2012</b>	2 926,0
<b>2013</b>	3 732,9
<b>2014</b>	4 895,9
<b>2015</b>	5 566,6
<b>2016</b>	5 995,7
<b>2017</b>	
<b>Avril</b>	6 269,5
<b>Mai</b>	6 348,3
<b>Juin</b>	6 449,2
<b>Juillet</b>	6 482,6
<b>Aout</b>	6 495,4
<b>Septembre</b>	6 447,9
<b>Octobre</b>	6 493,5
<b>Novembre</b>	6 544,6
<b>Décembre</b>	6 582,0
<b>2018</b>	
<b>Janvier</b>	6 677,1
<b>Février</b>	6 629,3
<b>Mars</b>	6 738,2

Source: Bank-Of-Algeria.dz.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

**Figure 1: Répartition des crédits bancaires à moyen et long terme.**



A partir du tableau et du graphe ci-dessus, on remarque que les crédits bancaires à moyen et long terme évoluent progressivement de 2012 à 2018, ce qui donne l'avantage à la CNEP Banque pour s'accroître et s'émerger et être le leader dans le marché interbancaire.

Les crédits à moyen et long terme accordé se sont établis à 2 926,0 MDA à la fin 2012 et qui passent à 3 732,9 MDA la fin de 2013, ainsi ont connu une augmentation la fin 2016 à savoir 5 995,7 MDA. La CNEP Banque a enregistré en 2018 près de 7000,00 MDA contre 6 582,0 MDA à la fin 2017, ce qui explique la forte demande des particuliers pour un financement plus sûr dans l'avenir ainsi que sa confiance en cette agence immobilière,

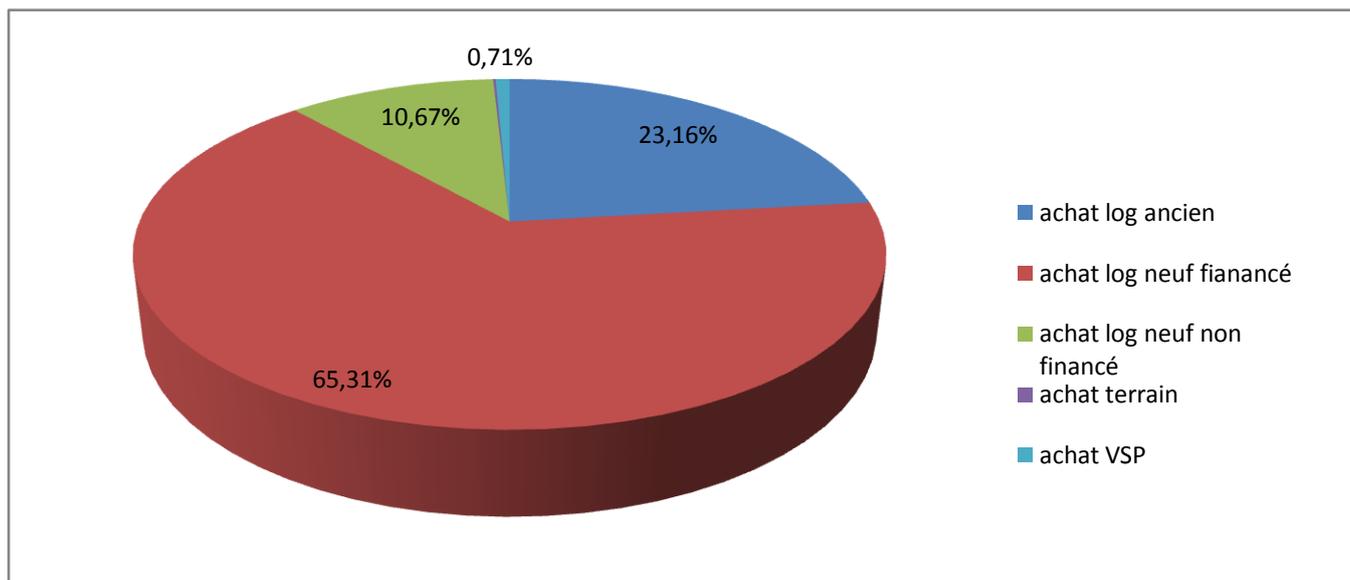
**Tableau 7: Répartition des crédits hypothécaire 1997-2001. Valeur en millions de dinars.**

Les crédits hypothécaires	Montants
Achat d'un logement ancien	3 132,75
Achat d'un logement neuf financé par la CNEP Banque	8 832,12
Achat de logement neuf non financé par la CNEP Banque	1 442,87
Achat de terrain	18,70
Achat Vente Sur Plan	96,09
<b>TOTAL</b>	<b>13 522,53</b>

Source : CNEP BANQUE.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

**Figure 2 : Répartition des crédits hypothécaires 1997-2001.**



D'après ce graphe nous remarquons que la CNEP Banque finance l'achat de logement neuf financé par la CNEP Banque plus de 60% d'un montant équivalent à 8832.12 MDA, en deuxième lieu elle a consacré un montant de 3132.75 MDA pour le financement d'achat de logement ancien, vient après l'achat de logement neuf non financé par la CNEP Banque avec un montant de 1 442,87 MDA, ensuite la CNEP Banque finance l'achat en VSP d'un montant égal à 96,09 MDA, et enfin, l'achat de terrain est presque inaperçu avec seulement 0,71% de son montant.

**Tableau 8 : Répartition des crédits hypothécaire 2001-2005 : Valeur en millions de dinars.**

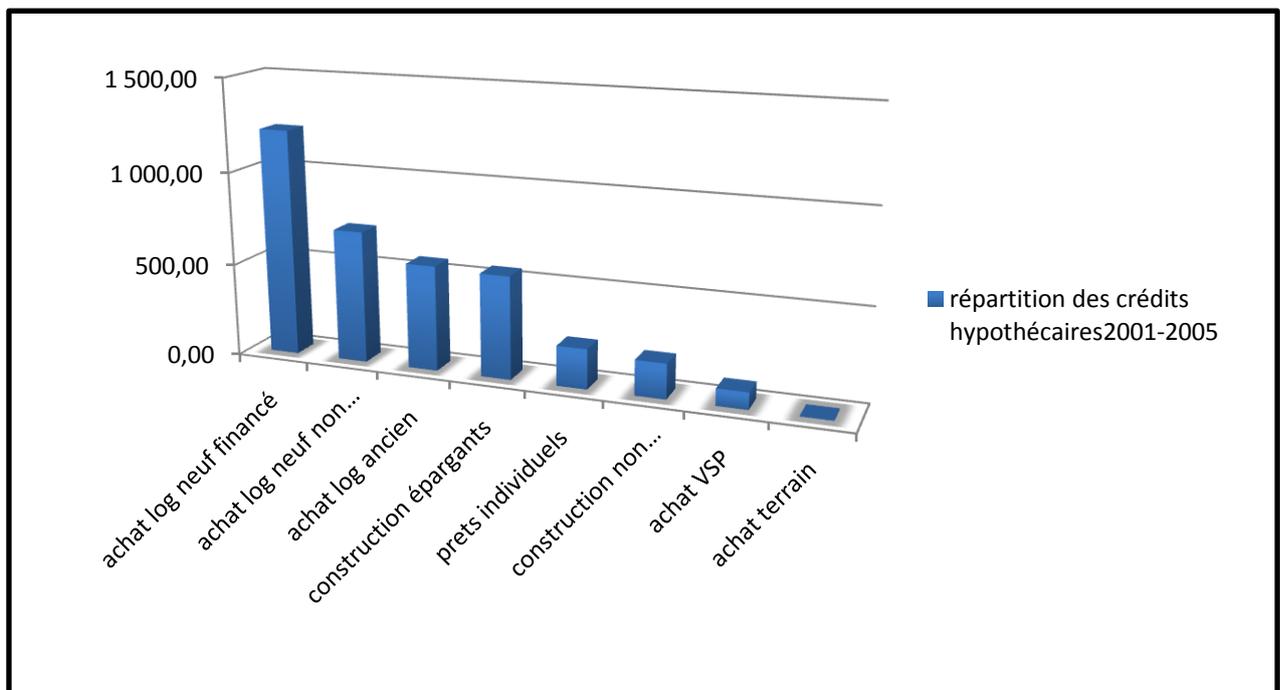
Les crédits hypothécaires	Montants
Achat d'un logement neuf financé par la CNEP Banque	1 221,02
Achat de logement neuf non financé par la CNEP Banque	710,5
Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier	565,14
Prêts de construction épargnants	552,55
Prêts individuels dans le cadre d'une coopérative immobilière	213,63
Prêts construction non épargnants	187,63

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

<b>Achat Vente Sur Plan</b>	90,58
<b>Achat de terrain</b>	3,2
<b>TOTAL</b>	3544,25

Source : CNEP BANQUE.

**Figure 3 : Répartition des crédits hypothécaires 2001-2005.**



D'après ce graphe, nous concluons que la CNEP Banque finance beaucoup plus l'achat des logements neufs que l'achat des terrains et des constructions.

En d'autres termes la CNEP finance selon un ordre décroissant les crédits hypothécaires, en premier lieu elle finance plus l'achat de logement d'un montant de 1 221.02, et la part non financé par la CNEP Banque pour l'achat de logement représente le montant de 710.5 MDA, elle finance la construction d'un montant 552.55 MDA et la vente sur plan d'un montant de 90.58 MDA et en fin le montant le plus faible 3.2 MDA est consacré pour l'achat de terrain.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

**Tableau 9 : L'évolution des crédits hypothécaires aux particuliers accordé par la CNEP Banque.**

Valeur en milliers de dinars

Catégorie	Année 2003		Cumul à la fin 2003		Année 2004		Cumul à la fin 2004		Janvier 2005		Février 2005	
	Nbr dossiers	MT	Nbr dossiers	MT	Nbr dossiers	MT	Nbr dossier	Mt	Nbr dossiers	MT	Nbr dossier	MT
<b>Crédit à la construction</b>	139	68000	2153	596000	179	90500	2331	684500	19	9500	15	7500
<b>Achat de logements</b>	108	72000	2940	1290000	383	199500	3323	1488500	41	33500	40	25500
<b>Total crédits hypothécaires</b>	247	140000	5093	1886000	562	290000	5654	2173000	60	45000	55	33000

Source : CNEP BANQUE.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

L'analyse de ce tableau montre que la CNEP Banque a marqué une progression importante dans le domaine du financement hypothécaire pendant les deux années 2003 et 2004, on constate aussi que la CNEP Banque finance plus la construction que l'achat de logement en 2003 suite aux frais coûteux liés à la promesse de vente notarié. Donc pour la construction, il y a 139 dossiers avec un montant de 68 000 MDA et pour l'achat de logement 108 dossiers avec 72 000 MDA, mais par contre pour l'année 2004 et le début de l'année 2005, on constate que cette banque finance plus l'achat de logement que la construction et ça s'explique par l'aide de l'Etat et la caisse nationale de logement (CNL) pour les promoteurs par l'offre des terrains et en terme de financement de ces promoteurs pour construire des logements sociaux participatifs qui ont un coût de reviens moins cher, c'est la raison pour laquelle les gens préfèrent d'acheter des logements que de construire.

Et en plus, on constate d'après ce tableau, qu'il y a une évolution des crédits hypothécaire à savoir le nombre de dossiers favorables et les montants du crédit débloqués par la CNEP Banque, on constate 247 dossiers avec un montant de 14000 MDA en 2003 alors que pour l'année 2004 il y a 562 dossiers avec une part de financement bancaire de 290 000 MDA et ça peut aussi s'expliquer par la baisse des taux d'intérêts qui ont été de 6,5% (l'épargne logement) et de 7,5% (l'épargne populaire) pour les épargnants et de 7,75% pour les non épargnants et qui sont devenu en premier Juin 2004 (6% et 7% pour les épargnants et de 7,5% pour les non épargnants), et qui s'explique aussi par l'augmentation de la part de financement de 80% en 2003 à 90% en 2004 jusqu'à nos jours.

Cette évolution de ce nouveau produit est dû aussi à:

- L'ouverture de nouvelles banques en 2005.
- Aux changements des mentalités des gens.
- L'amélioration des pouvoirs d'achat des particuliers (leur revenu).
- Intégration de la Co-débitions suite au protocole signé par la banque avec les agences Immobilières (fortes demandes de codébiteurs).
- L'émergence des promoteurs privés qui augmentent l'offre de logement.

## Chapitre IV : Le crédit hypothécaire au niveau de la CNEP Banque (Larbaa Nath Irathen 203)

---

### **Conclusion**

Ce chapitre nous a permis de définir et d'établir le dossier de demande de crédit hypothécaire au niveau d'une agence CNEP Banque, dont nous avons identifié les caractéristiques de ce type de crédit, en passant par la suite à la constitution du dossier tout en étudiant un cas pratique à la CNEP Banque de Larbaa Nath Irathen, qui avait mis en place le recueil de la garantie et la mobilisation du crédit tout en gardant la subjectivité et l'objectivité du banquier, et de s'entourer d'un certain nombre de précautions afin d'assurer le remboursement des fonds prêtés et de minimiser les risques à encourir.

# Conclusion générale

---

## CONCLUSION GENERALE

A travers les caractéristiques de l'habitat et ces différents modes de financement en Algérie, ce secteur a vécu une crise durable et pour faire face à cette dernière les banques interviennent dans le but d'accroître la mobilisation des ressources financières pour répondre aux besoins de financement des ménages. Pour cela, elles encouragent l'épargne qui est considéré comme étant le seul moyen pour régler la crise du logement.

L'Algérie a engagé des réformes parmi celles-ci le logement évolutif lancé au 1995 destinée aux faibles revenus et à la résorption de l'habitat précaire mais celui-ci a été abandonné en 1999, après avoir rencontré des difficultés, laissant le logement social locatif comme unique outil de production de logement pour les plus pauvres.

Ces réformes sont mises en œuvre pour accélérer la mise en place de mécanismes efficaces permettant d'orienter et de régler la production et la gestion de l'habitat par la demande des ménages, dans le cadre de procédures ouvertes et équitables et en fonction de leur capacités contributives. De plus à partir de la fin de 1999, l'Algérie a commencé à appliquer une nouvelle procédure qui est l'opération de crédit immobilier (crédit hypothécaire) qui a été prise en charge financièrement par des nouvelles institutions financières et les sociétés de garantie.

Tout au long de ce travail, nous avons tenté d'apporter des éléments de réponse, que nous jugeons essentiels, à la question **«Est ce que le crédit hypothécaire arrive à répondre favorablement aux différentes exigences de la clientèle en Algérie».**

Afin de mener à bien son étude, le crédit hypothécaire répond favorablement à toutes les exigences des particuliers, tout en répondant à leur besoin de ce type de financement, et que le banquier est appelé à faire une expertise qui commencera par la connaissance du client et s'achèvera par une appréciation de la structure financière de l'entreprise.

A l'issue de l'étude du dossier de crédit hypothécaire, le chargé de crédit pourra cerner les besoins de demandeurs, sa capacité de remboursement ainsi que le niveau du risque qu'il est appelé à courir, puis prendre sa décision en conséquence, le seul souci du banquier est de minimiser le risque financier et en même temps de maximiser son profit et le seul moyen lui permettant d'atteindre ses objectifs serait d'améliorer davantage ses méthodes d'analyse et d'évaluation des demandes de crédits.

Notre mémoire qui porte sur «Le crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien cas de la CNEP Banque» qui a pu être concrétisé et appuyé par un stage pratique au sein de la caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque pour un cas de construction d'une habitation individuelle, avait pour objectif d'accorder un crédit d'investissement en minimisant les risques liées à ce financement. Etant donné que la banque est une entreprise commerciale dont l'objectif principal est la réalisation des profits, le banquier n'est jamais certain de son avis

## Conclusion générale

---

favorable. Il doit donc se protéger lors de son engagement contre l'incertitude du lendemain, en exigeant la retenue de sûretés qu'on appelle le plus souvent par les garanties.

Ses garanties jouent un rôle psychologique sur le débiteur, puisqu'il est susceptible de les perdre s'il ne respecte pas ses engagements à l'échéance. Pour cela, le banquier doit être plus vigilant et plus performant, l'objectif étant de ne faire que des crédits fiables.

Ce travail nous a permis de déduire que c'est faire confiance et pour donner cette confiance à son client, le banquier met en évidence des mesures en matière de crédit hypothécaire et qui sont les suivantes :

- Le respect des règles de techniques bancaires lors de la mise en place des crédits existants.
- L'instauration d'un réseau interbancaire de transmission des données afin d'assurer la rapidité et la confidentialité dans l'échange de l'information
- L'amélioration continue de l'accueil et de gestion permanent de la relation banque /client (être à l'écoute de client).
- Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et les foyers aux revenus modestes.
- Mettre en place des mesures permettant de réduire les risques cités précédemment.
- Suivre l'évolution du système bancaire Algérien au niveau international.

## **Ouvrage :**

1. AMROUCHE Rachid, «Régulation, Risques et Contrôle Bancaire», Edition Bibliopolis, Alger, 2004.
2. AMMOUR Benhalima, «Le Système Bancaire Algérien : Textes et Réalités», Edition DAHLEB, Alger, 1997.
3. BOUYAKOUB Farouk, «L'Entreprise et Le Financement Bancaire», Edition CASBAH, Alger, 2001.
4. BENACHENHOU Mourad, «La Banque Et Le Financement De L'Economie En Algérie», Edition OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993.
5. CHAKER Abdelkader, L'Assainissement- Redressement Des Banques, Edition OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSELLES, Alger, 1993.
6. HADJ SADOK Tahar, «Les Risques De L'Entreprise Et De La Banque», Edition DAHLEB, Alger, 2007.
7. LEJEUNE Marie-Claire et POIROUT Martine, Economie, Droit, 14 cas de synthèse avec corrigés, Edition DUNOD, Paris, 1989.
8. MANSOURI Mansour, «Système Et Pratiques Bancaires En Algérie», Edition HOUMA, Alger, 2005.

## **Lois et règlements :**

1. L'ordonnance N° 96-09 du 10 Janvier 1996 relative au crédit bail.
2. Règlement N° 92-02 du 22 Mars 1992 portant organisation et fonctionnement de la centrale des impayés.
3. Règlement N° 12-01 du 20 Février 2012 portant sur la centrale des risques entreprises et ménages.
4. Règlement N° 96-07 du 03 Juillet 1996 portant organisation et fonctionnement de la centrale des bilans, article n° 2,3 et 5.
5. La loi 90-10 article 71 relative à la monnaie et au crédit.
6. L'article 543 du code de commerce algérien.
7. L'article 243 du code civil.

## **Dictionnaires :**

1. Dictionnaire LAROUSSE.
2. Dixeco de l'économie, 4<sup>ème</sup> édition DUNOD, Paris, 1988.
3. Dictionnaire juridique, du droit privé de SERGEE Braudo.

## **Sites internet :**

1. Les clés de la banque disponible sur : <https://www.lesclesdelabanque.com>, consulté le 05/04/2021.
2. Assurance mutuelle santé est disponible sur : <https://www.Assurance-et-Mutuelle.com> consulté le 19/04/2021.
3. Le Droit Algérien disponible sur : <https://www.droit-algerie.com>, consulté le 10/05/2021.
4. La caisse Nationale d'Épargne et de Développement-Banque disponible sur : [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz), consulté le 16/05/2021.
5. Banque d'Algérie disponible sur : [www.Bank-Of-Algeria.dz](http://www.Bank-Of-Algeria.dz), consulté à la date de 16/05/2021.
6. La Banque Extérieure d'Algérie disponible sur : [www.BEA.dz](http://www.BEA.dz), consulté le 05/05/2021.
7. La Banque Nationale Algérienne est disponible sur le site : [www.bna.dz](http://www.bna.dz), consulté le 05/05/2021.
8. La Banque Algérienne de Développement Rural disponible sur le site : [www.badrBanque.dz](http://www.badrBanque.dz), consulté le 08/05/2021.
9. La Banque de Développement Local est disponible sur : <https://www.bdl.dz>, consulté le 08/05/2021.
10. Le Crédit Populaire Algérien disponible sur : [www.cpa-Bank.dz](http://www.cpa-Bank.dz), consulté le 05/05/2021.
11. La Caisse Nationale de Logement disponible sur le site : <http://www.cnl.gov.dz>, consulté le 24/04/2021.
12. Journal Officiel de la République Algérienne disponible sur : <http://www.joradp.dz>, consulté à la date de 02/06/2021.

## **Autres documents :**

1. M<sup>me</sup> DORBANE, cours de Finance Internationale, FSEGC, UMMTO, 2017/2018.
2. Cours, «Système Bancaire Algérien» de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), 2012.
3. Cours, «Montage de Dossier de Crédit» de l'Institut de la Formation Bancaire (IFB), 2012-2013.
4. Document interne à la CNEP Banque.

## Liste des tableaux :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Tableau N° 1</b>	Les prêts hypothécaires	<b>56</b>
<b>Tableau N° 2</b>	La capacité de remboursement	<b>57</b>
<b>Tableau N° 3</b>	Les conditions de taux d'intérêt et de durée	<b>58</b>
<b>Tableau N° 4</b>	La commission d'étude	<b>59</b>
<b>Tableau N° 5</b>	Les conditions de mobilisation du crédit	<b>60</b>
<b>Tableau N° 6</b>	Répartition des crédits bancaires à moyen et long terme	<b>69</b>
<b>Tableau N° 7</b>	Répartition des crédits hypothécaires 1997-2001	<b>70</b>
<b>Tableau N° 8</b>	Répartition des crédits hypothécaires 2001-2005	<b>71</b>
<b>Tableau N° 9</b>	L'évolution des crédits hypothécaires aux particuliers accordés par la CNEP Banque	<b>73</b>

## Liste des schémas :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Schéma N° 1</b>	Circuit d'un crédit documentaire	<b>11</b>
<b>Schéma N° 2</b>	Organigramme du siège central	<b>47</b>
<b>Schéma N° 3</b>	Organigramme des directions régionales	<b>48</b>
<b>Schéma N° 4</b>	Organigramme de l'agence principale A	<b>49</b>
<b>Schéma N° 5</b>	Organigramme de l'agence B	<b>50</b>
<b>Schéma N° 6</b>	Organigramme de l'agence C	<b>50</b>
<b>Schéma N° 7</b>	Organigramme de la CNEP Banque de LNI	<b>52</b>
<b>Schéma N° 8</b>	Les étapes du traitement du dossier de crédit hypothécaire	<b>64</b>
<b>Schéma N° 9</b>	Processus général schématique de cheminement d'un dossier de crédit hypothécaire	<b>68</b>

### Liste des figures :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Figure N° 1</b>	Répartition des crédits bancaires à moyen et long terme	<b>70</b>
<b>Figure N° 2</b>	Répartition des crédits hypothécaires 1997-2001	<b>71</b>
<b>Figure N° 3</b>	Répartition des crédits hypothécaires 2001-2005	<b>72</b>

### Liste des annexes :

**Annexe N° 1** : la constitution dossier de crédit.

**Annexe N° 2** : Le dossier à fournir pour l'ouverture du compte chèque.

**Annexe N° 3** : La demande de crédit.

**Annexe N° 4** : L'autorisation de prélèvement sur compte.

**Annexe N° 5** : L'autorisation de prélèvement des frais d'études.

**Annexes N° 6** : Une demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs.

**Annexe N° 7** : La CREM.

**Annexe N° 8** : La simulation.

**Annexe N° 9** : La demande de prélèvement.

**Annexe N° 10** : L'autorisation de prélèvement sur CCP.

## Résumé

La banque autant qu'interlocuteur de sa clientèle (entreprises) et pouvoirs publics, effectue son activité principale qui est l'octroi des crédits. Cette activité illustre et explique la relation banque/entreprise, mais il ne faut pas perdre de vue que l'octroi du crédit est une opération risquée. Cette dernière est donc supportée par la banque, dont l'identification et l'évaluation des projets des entreprises et clientes sont nécessaires pour une meilleure prise de décision ainsi qu'une bonne gestion des risques y relatifs. Autrement dit, l'évaluation crédits bancaires (les crédits hypothécaires) permet au banquier d'effectuer une analyse de la sincérité du client, ainsi que la rentabilité de son projet jugé viable. Cette analyse permet de démontrer si le projet est bénéfique pour le client est rentable pour le banque, qui, en sa qualité de preneur de risques ne se sépare jamais de cette notion. Pour s'en prémunir, il prend à titre accessoire des garanties sans pour autant perdre de vue qu'une bonne garantie n'est autre que la bonne analyse du dossier.

## ANNEXE 01

### Constitution dossier de crédit

- ( 1 ) Demande de crédit ( formulaire CNEP-Banque )
- ( 2 ) Autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP Banque ( formulaire CNEP Banque légalisée après ouverture de compte )
- ( 3 ) Autorisation de prélèvement des frais d'étude ( formulaire CNEP Banque )
- ( 4 ) Demande d'adhésion a l'assurance ( emprunteur, co-emprunteur ) formulaire CNEP BANQUE
- ( 5 ) Autorisation de consultation de la centrale des risques ( formulaire CNEP Banque )
- ( 6 ) fiche KYC formulaire CNEP-Banque dont un pour l'ouverture de compte chèque
- ( 7 ) Extraits de naissance N° ( 12 ) dont un pour l'ouverture de compte chèque
- ( 8 ) Fiche familiale ou individuelle pour les non mariés
- ( 9 ) Certificat de résidence, dont une pour l'ouverture de compte.
- ( 10 ) Copie d'une pièce d'identité ( CNI-PC ) dont une pour l'ouverture de compte
- ( 11 ) Copie de la carte de sécurité sociale ou carte chifa, dont une copie pour l'ouverture de compte.
- ( 12 ) Un moyen de recouvrement ( domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP )

#### Justificatif de revenu

##### *Secteur public :*

- ( 1 ) Attestation de travail
- ( 2 ) Les trois ( 3 ) dernières fiche de paie
- ( 3 ) Relevé des émoluments selon modèle de CNEP Banque datant moins de trois mois
- ( 4 ) chèque barré

##### *Secteur privé*

- ( 1 ) Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP Banque
- ( 2 ) Attestation d'affiliation à CNAS.
- ( 3 ) Relevé de compte d'une année.
- ( 4 ) Trois ( 3 ) dernières fiche de paie

##### *Pour les commerçants et profession libérales:*

- ( 1 ) Avertissement fiscal, à défaut un certificat d'imposition
- ( 2 ) Copies du registre de commerce, ou bien ( 2 ) copies de l'agrément
- ( 3 ) Copies de la carte fiscale
- ( 4 ) Mise à jour CASNOS
- ( 5 ) Mise à jour CNAS
- ( 6 ) Extrait de rôle

##### *Pour les épargnants :*

- ( 1 ) Relevé des intérêts arrêtés au jour de la demande pour les épargnants ( postulant et cédant )
- ( 2 ) Attestation de cession de droit d'intérêts du cédant ( formulaire CNEP Banque )
- ( 3 ) Une décision FONAL pour les bénéficiaires du logement rurale

**NB** même dossier pour le codébiteur ou la caution.

<p style="text-align: center;"><i>Logement auprès d'un particulier :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Copie de l'acte de propriété</li> <li>* Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>* Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé ( conventionné avec la CNEP-Banque )</li> <li>* Promesse de vente ( formulaire CNEP-Banque )</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Un certificat de conformité</li> <li>* Décision d'attribution de logement</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><i>Achat d'un terrain :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Copie de l'acte de propriété</li> <li>* Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>* Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé ( conventionnée avec la CNEP-Banque )</li> <li>* Promesse de vente ( formulaire CNEP-Banque )</li> <li>* Certificat d'urbanisme</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Vente sur plan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Décision de réservation de logement</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><i>Construction d'une habitation individuelle Aménagement, Extension ou surélévation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Copie de l'acte de propriété</li> <li>* Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>* Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé ( conventionnée avec la CNEP-Banque )</li> <li>* un devis estimatif des travaux de construction</li> <li>* Copie du permis de construire</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Construction, Aménagement, Extension ou surélévation, Locaux commerciaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>* Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé ( conventionné avec la CNEP-Banque )</li> <li>* Un devis estimatif des travaux de construction copie du permis de construire.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><i>Aménagement d'une habitation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Copie de l'acte de propriété</li> <li>* Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>* Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé ( conventionnée avec la CNEP-Banque )</li> <li>* un devis estimatif des travaux à réaliser</li> <li>* Certificat de conformité.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Location habitation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Engagement de location ( formulaire CNEP-Banque )</li> <li>Domiciliation de salaire</li> </ul>

## ANNEXE 02

### Dossier à fournir pour l'ouverture de compte :

#### Compte chèque :

- Acte de naissance N12 ;
- Fiche de résidence (Justificatif de résidence) ;
- Copie d'une pièce d'identité PI en cours de validité (CNI ou permis de conduire) ;
- Formulaire à remplir (Demande de CIB, Fiche particulier) ;
- Montant du premier versement : 1 000.00 DA ou plus.

### Dossier à fournir pour l'ouverture de compte :

#### Compte chèque :

- Acte de naissance N12 ;
- Fiche de résidence (Justificatif de résidence) ;
- Copie d'une pièce d'identité PI en cours de validité (CNI ou permis de conduire) ;
- Formulaire à remplir (Demande de CIB, Fiche particulier) ;
- Montant du premier versement : 1 000.00 DA ou plus.

### Dossier à fournir pour l'ouverture de compte :

#### Compte chèque :

- Acte de naissance N12 ;
- Fiche de résidence (Justificatif de résidence) ;
- Copie d'une pièce d'identité PI en cours de validité (CNI ou permis de conduire) ;
- Formulaire à remplir (Demande de CIB, Fiche particulier) ;
- Montant du premier versement : 1 000.00 DA ou plus.

### Dossier à fournir pour l'ouverture de compte :

#### Compte chèque :

- Acte de naissance N12 ;
- Fiche de résidence (Justificatif de résidence) ;
- Copie d'une pièce d'identité PI en cours de validité (CNI ou permis de conduire) ;
- Formulaire à remplir (Demande de CIB, Fiche particulier) ;
- Montant du premier versement : 1 000.00 DA ou plus.

## ANNEXE 03

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque



## DEMANDE DE CREDIT CONFORT

Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M ..... F .....  
 né (e) le ..... / ..... / ..... À ..... Wilaya .....  
 Fils / Filie de ..... et de .....  
 Situation familiale : Célibataire ..... Marie ( e ) ..... Veuf ( ve ) .....  
 Adresse du domicile .....  
 Tel fixe: ..... Tel mobile ..... Email: .....  
 Pièce d'identité : N° ..... Délivré ( e ) le : ..... / ..... / ..... Wilaya: .....  
 Titulaire d'un : LEL ..... LEP ..... CPT ..... N° ..... Code Agence ..... Réseau: .....  
 Compte chèque CNEP-Banque N° .....

### SALARIES

Profession: ..... N° Sécurité Sociale : .....  
 Employeur : Secteur public ..... Secteur privé ..... Date de recrutement : ..... Poste occupé .....  
 Adresse de l'employeur : .....  
 Commune : ..... Daira ..... Wilaya: .....

### PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : ..... Secteur d'activités: .....  
 Adresse : ..... Wilaya: .....  
 N° Registre de commerce: ..... Délivré le : ..... / ..... / ..... Wilaya : .....  
 N° d'agrément : ..... Délivré le : ..... / ..... / ..... Wilaya : .....  
 N° d'identification fiscale : ..... N° d'identification statistique : .....

### REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : ..... DA Revenu mensuel net du conjoint : ..... DA  
 Revenu mensuel net des enfants : ..... DA Nombre d'enfants à charge : .....  
 Autres revenus : Pension : ..... Retraite : ..... Revenu mensuel locatif: ..... Montant : ..... DA

### CREDIT SOLICITE

Désignation du véhicule de tourisme/cycle ou tricycle à moteur, neuf à acquérir .....  
 Acheté de : ..... Marque ..... Type: .....  
 Prix du véhicule de tourisme/cycle ou tricycle à moteur en TTC .....  
 Montant du crédit sollicité ( en chiffre ) : ..... DA - ( en lettres ) .....

Durée du crédit sollicité: ..... mois

### CREDIT EN COURS CNEP-Banque

	Nature du crédit	Agence	Montant	Remboursement à jour
		Domiciliaire	échéance mois	
Crédit ( 1 )				OUI ..... NON.....
Crédit ( 2 )				OUI ..... NON.....
Crédit ( 3 )				OUI ..... NON.....

### CREDITS EN COURS Autre Banques

Autre Banques	Nature du crédit	Agence	Montant	Remboursement à jour
		Domiciliaire	échéance mois	
Crédit ( 1 )				OUI ..... NON.....
Crédit ( 2 )				OUI ..... NON.....
Crédit ( 3 )				OUI ..... NON.....

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à ..... le ..... / ..... / .....

Signature

## ANNEXE 04

# AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je soussigné (e) .....

Titulaire du compte chèque N°220 140 .....

Ouvert auprès de la CNEP- BANQUE, AGENCE L NI 203

Du compte CCP N° .....

Autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre du remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP- BANQUE et ce jusqu'à extinction totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le prélèvement des mensualités.

Fait à ..... Le.....

Signature de l'intéressé(e) légalisée

## ANNEXE 05

### Autorisation de prélèvement des frais d'études

Je soussigné ( e ) : Mr / Mme / Melle: \_\_\_\_\_

Né ( e ) le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Fils ( lle ) de : \_\_\_\_\_ et de : \_\_\_\_\_

Demeurant à : \_\_\_\_\_

Autorise l'Agence CNEP-Banque de \_\_\_\_\_ à prélever les frais d'étude

D'un montant de : \_\_\_\_\_ DA relatif au dépôt et à l'étude de mon dossier de

De crédit, et ce par débit de mon compte cheque n° \_\_\_\_\_

Ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursable en cas de rejet

De ma demande de crédit.

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Signature de l'intéressé.



ANNEXE 07



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque

AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES ET DES MENAGES ( CREM )

Réseau : Tizi Ouzou Agence : Larbaa Nath Irathen Code Agence : 203

Informations demandeur du crédit

Je soussigné ( e ) M. Mme : \_\_\_\_\_ ( nom et prénom /épouse )  
 Présumé :  Oui,  Non ( cocher la case appropriée ) Né ( e ) le : \_\_\_\_\_  
 Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ ( commune et wilaya )  
 Nationalité : \_\_\_\_\_ pays de naissance : \_\_\_\_\_  
 Fils / fille de : \_\_\_\_\_ Et de : \_\_\_\_\_  
 Acte de naissance n° : \_\_\_\_\_ Numéro sécurité sociale : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Qualité professionnelle :  salarié,  nom salarié ( cocher la case appropriée )  
 Profession : \_\_\_\_\_  
 Pièce ( e ) identité ( e ) :  CNI,  PC,  Passeport,  Carte séjour ( cocher la casse appropriée )  
 N° : \_\_\_\_\_ délivré ( e ) le : \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 Autres documents : ( si la qualité professionnelle est autre que salarié )  
 Agrément n° \_\_\_\_\_ délivré le : \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 NIF n° \_\_\_\_\_ délivré le : \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 N° RC n° \_\_\_\_\_ délivré le : \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_

Type crédit sollicité : \_\_\_\_\_ Durée sollicité : \_\_\_\_\_ ( mois )  
 Montant du crédit sollicité : \_\_\_\_\_ ( DA )

Codébiteur / caution : \_\_\_\_\_ ( nom et prénom / épouse )  
 Présumé 1  Oui  Non ( cocher la case appropriée ) Né ( e ) le : \_\_\_\_\_  
 Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ ( commune et wilaya )  
 Nationalité : \_\_\_\_\_ Pays de naissance : \_\_\_\_\_  
 Fils / fille de : \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 Acte de naissance n° : \_\_\_\_\_ Numéro sécurité sociale : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Qualité Professionnelle:  salarié,  non salarié ( cocher la case appropriée )  
 Profession \_\_\_\_\_  
 Pièce ( e ) identité ( s ) :  CNI,  PC,  Passeport,  Carte séjour ( cocher la case appropriée )  
 N° : \_\_\_\_\_ délivré ( e ) le \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 Autres documents 2 : ( si la qualité professionnelle est autre que salarié )  
 Agrément 3 n° \_\_\_\_\_ délivré le \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 NIF 4 n° \_\_\_\_\_ délivré le \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 N° RC 5 n° \_\_\_\_\_ délivré le \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_

j'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et ménages ( CREM ) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à : \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 ( signature du demandeur )

## ANNEXE 08

D. R.C TIZI OUZOU

Date d'effet : 26/05/2021

Structure : 203 Larba nath irathen

### Fiche technique crédit v 21.05.02

Prêt			
Catégorie de prêt	: Construction d'une habitation individuelle		
Devis estimatif	: 4 179 899,61 DA	Valeur du bien donné en garantie	: 4 315 653,63 DA
Type de prêt	: Initial		
Objet du prêt			
	Logement		Terrain
Promoteur	:	Objet du permis	:
Site	:	Site	:
Typologie	:		
Surface	:	Surface	:
Coût	:	Coût	:
Postulant			
Nom et prénoms	: MOHHAMEDI MOHAMED	Lieu de résidence	:
Date de naissance	: 24/06/1961 (59 Ans)	Monnaie	:
Lieu de naissance	: ALGER	Revenu mensuel	: 96 499,01 DA
Qualité professionnelle	: Salarié, retraité ou fonction libérale	S.M.I.G	:
		Cotation du jour	:
Secteur d'activité	: Public		
Profession	: RETRAITE		
Employeur	: C N R	Capacité de remboursement	: 48 249,51 DA
Codébiteur			
Lien de parenté	:		
Nom et prénoms	:	Lieu de résidence	:
Date de naissance	:	Monnaie	:
Lieu de naissance	:	Revenu mensuel	:
Qualité professionnelle	:	S.M.I.G	:
Secteur d'activité	:	Cotation du jour	:
Profession	:		
Employeur	:	Capacité de remboursement	: 0,00 DA
Total capacité de remboursement		:	48 249,51 DA

**Rachat de créance**

Créancier original : Adresse :  
 Montant crédit initial : Comportemen :  
 Montant de l'encours : à la date de :  
 Situation de rembourse : à la date de :  
 Montant des impayés : Nombre d'incidents de paiement :

**Intérêts acquis**

Comptes C.E.L		C . P . T		Comptes C.E.P / Rasma		Cessions			
Date ouver	Montant	Date sousc	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srcce	Date ouver	Montant
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
Total :	0,00	Total :	0,00	Total :	0,00			Total :	0,00

Total Intérêts C.E.L : 0,00 DA      Total Intérêts C.E.P : 0,00 DA

**Assurance (Cardif)**

Postulant

Codébiteur

-Formule simple (Décès seul)

**Crédit à octroyer**

Epargnant C.E.L

Echéance : 0,00 DA      Assurance : 0,00 DA      Mensualité : 0,00 DA

Epargnant C.E.P

Echéance : 0,00 DA      Assurance : 0,00 DA      Mensualité : 0,00 DA

Non épargnant

1 799 000,00 DA sur une durée de 14 ans à 6,5 %  
 Différé : 36 mois Intérêts intercalaires : 350 804,99 DA

Echéance : 19 112,24 DA      Assurance : 809,55 DA      Mensualité : 19 921,79 DA

Montant du crédit à accorder : **1 799 000,00 DA**      Taux moyen pondéré : 0,00 .%

Echéance : 0,00 DA      Assurance : 0,00 DA      Mensualité : 19 921,79 DA

Assurance (SGCI)

Frais de dossier

Montant de la prime (TTC) :

Frais de dossier (HT) : 12 000,00 DA

D. R.C TIZI OUZOU

Le 26/05/2021

Structure : 203 Larba nath irathen

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Construction d'une habitation individuelle " ,  
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

-NON EPARGNANT

1 799 000,00 DA su 14 ans à 6,5 % avec un différé de remboursement de 36 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 19 921,79 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez  
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence  
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçant dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Deux photocopies de l'acte de propriété du terrain publié et enregistré ;
- 16- Permis de construire datant de moins de trois (03) ans ;
- 17- Un rapport d'évaluation établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque ;
- 18- Un devis estimatif et quantitatif établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque ;
- 19- Le certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière).

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement  
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

**NB :** Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions  
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

# ANNEXE 09

## AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP



AGENCE : .....

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NUMERO C.C.P A DEBITER | | | | | | | | | | CLE | | |

NUMERO C.C.P AGENCE | | | | | | | | | | CLE | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement établis à mon nom par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeurera valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir au compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations.

FAIT A ..... LE .....

Signature du client

Cachet Agence CNEP

## DEMANDE DE PRELEVEMENT



AGENCE DE : .....

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° COMPTE CC / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fait à ..... le .....  
Signature

### CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE | OUI | NON

MOTIF DU REJET :

(1) Barrer la mention inutile.

ANNEXE 10



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE  
ET DE PRÉVOYANCE

RECTION DU RESEAU

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR C.C.P.

AGENCE : \_\_\_\_\_

Compte CCP à débiter :

CODE STRUCTURE : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ CLE

N° COMPTE CLIENT : \_\_\_\_\_ CLE

Non : \_\_\_\_\_  
Prénom : \_\_\_\_\_

Je soussigné (e) autorise le chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvements établis à mon nom par la CNEP.

Je déclare, en outre, que les réclamations des P. et T. au titre de rémunération de la prestation sera payée par débit d'office sur mon compte CCP.

La présente autorisation demeurera valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir au compte ou à y constituer 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ses opérations.

FAIT A ALGER, LE \_\_\_\_\_  
Signature du client