

Université mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou
Faculté des Sciences Economiques, Commerciales
Et des Sciences de Gestion



Département des **Sciences** de Gestion

Mémoire de fin d'étude

*En vue de l'obtention du Diplôme de Master en Sciences de Gestion
Spécialité : Management Bancaire*

Thème

**Financement des crédits immobiliers
Cas de la CNEP Banque**

Présenté par

HADDADI Sarah

Dirigé par

LOUGAR Roza

Année universitaire 2021/2022

Remerciement

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribués au succès de mon mémoire.







Je présente mes vifs remerciements à ma promotrice Mme LOUGAR Roza pour avoir accepté tout d'abord de m'encadré, ainsi que pour les précieux conseils, les remarques constructives, et les encouragements qu'elle m a prodigués tout au long de mon travail, son écoute, ses efforts et ses conseils ont été de grande utilité pour moi.

Mes remerciements s'adressent au personnel de la CNEP Banque agence LAMALI (Tizi-Ouzou) pour leur accueil, le temps passé ensemble et le partage de son expertise quotidien, je remercie également toute l'équipe de service crédit pour leur aide et soutien.

Enfin, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont soutenue tout au long de la réalisation de mon mémoire, parents, sœurs et s amis.

Dédicaces

je dédie ce travail :

-  *À la mémoire de mon petit frère Rayane, parti à la fleur d'âge aux pays des anges ;*
-  *À mes chers parents pour ceux j'implore le tout-puissant pour qu'il leur accorde une bonne santé et une longue vie ;*
-  *À mes très chères sœurs Kamelia Lyda, Amel, Ssafi, Lakri et Titame.*
-  *À Youcet qui été toujours là pour moi et quin m'a beaucoup soutenu*
-  *À mes chère cousine anissa et Kasdi Malha;*
-  *À Mes amis Djoudjou, Celia, Nissa, Kahina, Amel, Yasmine et Nadia*

Liste des abréviations :

Abréviation	Désignation
AADL	Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement
AC	Auto-Construction
BADR	Banque de l'agriculture et du développement rural
BEA	Banque Extérieure d'Algérie
BNA	Banque Nationale d'Algérie
CAAR	Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.
CCA	Comité du crédit de l'agence
CCC	Comité du crédit central
CCR	Comité du crédit régional
CNEP	Caisse nationale d'épargne et de Prévoyance
CNL	Caisse Nationale du Logement
CPA	Crédit Populaire d'Algérie
CTC	Contrôle Technique de Construction
CTC	Contrôle Technique de Construction
CTP	CNEP Totale Prévoyance
DA	Dinar Algérien
IAD	Invalidité Absolue et Définitive.
LF	Logement de Fonction
LLV	Logement en Location- Vente
LPA	Logement Promotionnel Aidé
LPL	Logement Promotionnel Libre
LPP	Logement Promotionnel Public
LS	Lotissements Sociaux
LSP	Logement Social Participatif
OPGI	Offices de Promotion et de Gestion Immobilière
PAE	Produit Assurance des Emprunteurs
SAA	Société Nationale d'Assurance
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier
SNMG	Salaire National Minimum Garanti
SPA	Société Par Action
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire

Liste des figures :

Figure	Page
Figure N°01 : L'évolution démographique au fil des années en Algérie	31
Figure n° 02 : L'évolution du logement en Algérie de 2012 à 2017	31
Figure n 03 : L'organigramme de la CNEP Banque peut être représenté par le schéma repris dans la page suivante	87
Figure n 04 : : Organigramme Général d'une Direction de Réseau	92

Liste des tableaux :

Tableau	Page
Tableau n°01 : Le parc immobilier en Algérie pour la période 1966-1977	20
Tableau n° 02 : L'évolution du parc de logement de 1962 à 1990	22
Tableau n° 3: Livraisons de logements durant la période 2005-2009	23
Tableau N° 04 : L'évolution démographique au fil des années en Algérie.	30
Tableau N° 05 : la répartition globale des livraisons de logements.	32
Tableau N° 06 : Les réalisations de logements : 2016-2020 : par segment	34
Tableau n° 07: taux d'occupation de logement en Algérie 2015-2020	37
Tableau 08 : Nature des aides accordées par la C.N.L	56
Tableau n° 09 : Crédit hypothécaires 2020 engagés au 31/12/2020	91
Tableau n° 10 : dossiers transmis à la DFP en instance de traitement concernant les crédits aux promoteurs immobiliers.	92
Tableau n° 11: situation de recouvrement des crédits de logement aux particuliers au 31/12/2020	93
Tableau N° 12 : Pouvoir d'engagement des comités de crédit	106

Sommaire

Introduction générale.....	1
Chapitre I : Le marché de l'immobilier en Algérie.....	7
Introduction	8
Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier.....	9
Section 2 : Etat des lieux du marché immobilier algérien.....	18
Conclusion.....	48
Chapitre II : Le crédit immobilier en Algérie	49
Introduction	50
Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier	51
Section 02 : Les risques du crédit immobilier	66
Section 03 : Gestion de risque et les garanties du crédit immobilier	71
Conclusion.....	81
Chapitre III : Modalités d'octroi de crédits immobiliers à la CNEP Banque	82
Introduction	83
Section 01 : Présentation de la CNEP Banque	83
Section 02 : Présentation du Réseau de Tizi-Ouzou	89
Section 03 : Traitement d'une opération de crédit immobilier	97
Conclusion.....	106
Conclusion générale	107
Bibliographie	110

Introduction générale

Introduction générale

Le logement constitue un élément vital de la vie de tout citoyen, pour assurer sa survie et son bien être, ce qui a fait du développement de l'immobilier la préoccupation des gouvernements afin d'assurer un logement pour tous. Le logement est un axe autour duquel le développement social, économique et politique du pays peut trouver leur dynamisme nouveau.

En outre, l'habitat est un instrument privilégié de l'aménagement du territoire. Il se présente en effet comme une condition structurante de localisation des populations et des activités. Son impact sur le bien-être de la population est aussi important, le logement constitue à la fois un bien social et économique.

C'est pour cela que chaque pays trouve un ensemble de mesures publiques visant à permettre à la population de se loger, dans des conditions de confort correspondant aux normes sociales courantes.

En Algérie, le logement est l'un des domaines les plus sensibles qui caractérisent la crise multidimensionnelle que vit actuellement le pays est assurément le secteur de l'habitat. L'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété du logement familial, proclamé par la charte nationale et ensuite par la constitution.

Dès l'indépendance, l'Etat algérien a ressenti l'importance du secteur de l'immobilier dans la croissance économique et le confort et le bien-être de la population, mais le secteur est caractérisé par une insuffisance de la production, seules les entreprises de bâtiments placées sous la tutelle des collectivités locales, les directions de l'habitat et les ministres dans le cadre de programmes centralisés, intervenaient dans le secteur et avaient pour seul client l'Etat qui finançait sur ses propres fonds l'immobilier.

Cependant, la politique du « droit au logement » a rapidement dissimulée escomptée d'une part, par la forte demande qui caractérise le marché immobilier aggravée par un taux d'accroissement de la population et d'autre part, par le rythme de construction de logement progressif certes mais toujours insuffisant.

La production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a

Introduction générale

avoué son incapacité à répondre, seul, à cette demande. Les démarches initiées au cours des différents plans de développement et qui faisaient de l'état l'unique producteur et distributeur de logements ont montré leur limites.

À cet effet, à partir des années 1990, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile. La constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain.

Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'Habitat ; elle vise, dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie, en y introduisant, en temps voulu, d'autres moyens qui consistent à l'introduction de plusieurs formule de financement de ce secteur vital.

Pour cela, plusieurs solutions ont été mise en place pour le financement de l'immobilier pour que chacun puisse accéder, puisqu'il s'agit d'un droit social d'après la loi de finance complémentaire de l'année 2009 (les banques ne sont autorisées à accorder des crédits aux particuliers que dans le cadre des crédits immobiliers).

La stratégie qui recommandait les pouvoirs publics en matière de promotion de l'habitat reposait, principalement, sur le financement du logement s'appuyant, essentiellement sur les crédits immobiliers offerts par les banques. Dans ce sens et pour de longues années, le financement de l'immobilier était exclusivement, monopolisé par la caisse nationale d'épargne et de populaire (CNEP-Banque), seul établissement financier qui offrait des prêts hypothécaires aux ménages détenteurs de comptes d'épargnes. Dans ce con texte, depuis sa création en 1964, la CNEP-Banque n'a cessé de s'affirmer comme la première banque de financement du logement

Intérêt et motifs du choix du sujet de sujet

La principale motivation qui nous a incitées à opter pour ce sujet est le fait qu'il

Introduction générale

permet d'offrir une illustration d'un sujet d'actualité.

La deuxième motivation vient du fait que le domaine des banques et des institutions financières nous intéresse plus particulièrement que d'autres.

La troisième motivation qui nous a amenées à nous intéresser particulièrement au crédit immobilier en Algérie est le poids du sujet sur l'économie nationale d'une part et l'amélioration de la vie sociale des citoyens de l'autre part, et de là montrer le rôle des banques dans le financement de l'immobilier et la participation à la lutte contre la crise de logement.

Problématique

L'Algérie, est à la recherche de la voie et des moyens permettant d'assurer un développement économique et social à travers les réformes mises en place depuis plusieurs années dans plusieurs secteurs y compris celui de l'habitat. Et pour parvenir à promouvoir le logement en Algérie il faut la participation de plusieurs acteurs parmi eux les banques à leur tête la CNEP Banque.

Et ce que nous allons voir à travers notre travail, tout en essayons d'apporter des éléments de réponses à la problématique suivante :

Quelles conditions et formalités pour l'octroi des crédits à l'immobilier au sein de la CNEP banque ?

De cette problématique découlent les questions secondaires suivantes :

- Quel état des lieux du marché immobilier en Algérie?
- Quelles sont les différentes formules d'offre de logement en Algérie?
- Comment les banques gèrent elles les crédits immobiliers ?
- Quelle procédure adoptée par la CNEP-Banque pour l'octroi des crédits immobilier?

Hypothèses

L'étude repose sur deux principales hypothèses qui s'articulent comme suit :

Introduction générale

Hypothèse 01 : Les nouvelles formules de logement en Algérie ont diminué la crise de logement.

Hypothèse 02 : La CNEP Banque répond aux exigences du marché immobilier en Algérie.

L'objectif de la recherche

L'objectif de cette recherche est de déterminer l'apport des banques et leur soutien de la politique promotionnelle du secteur de logement en Algérie à leur tête la CNEP Banque par l'octroi des crédits immobiliers soit aux particuliers ou aux promoteurs.

Cette étude nous permettra de :

- Déterminer les modalités d'intervention des banques dans le financement du marché immobilier.
- Présenter le crédit immobilier.
- Etudier le marché immobilier algérien.
- Montrer les différentes étapes d'octroi d'un crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque

Méthodologie de recherche

Pour mener à bien notre recherche et tâcher de répondre à notre problématique, nous allons nous baser sur une double démarche à savoir : conceptuelle et empirique.

Conceptuelle : En se référant à des ouvrages et mémoires disponibles dans la bibliothèque de notre département et celles des autres bibliothèques, des recherches dans les sites internet et les journaux officiels.

Empirique : nous avons mené une étude empirique au sein de la CNEP Banque (Agence 201 de Tizi-Ouzou). Notre enquête renferme une collecte d'informations et des données relatives à notre recherche au niveau de l'agence et un suivi attentif d'une opération d'octroi d'un crédit à un particulier.

Introduction générale

Structure du mémoire

Notre travail se structure autour de trois chapitres :

- Le chapitre I porte sur le marché immobilier en général, tout en abordant sa définition, les acteurs intervenant sur ce marché, ainsi que son fonctionnement en premier lieu. Nous étudions ensuite l'évolution du marché de l'immobilier en Algérie en deuxième lieu.
- Le chapitre II : traite le crédit immobilier avec les risques qu'il peut engendrer aux banques et les garanties qui sont une solution pour ces risques.
- Le chapitre III, traite l'aspect pratique de notre sujet auprès de la CNEP Banque

Chapitre I : Le marché de l'immobilier en Algérie

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Introduction

Le logement est sans conteste le besoin social le plus important et le plus sensible, il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages.

Le secteur de l'habitat est l'un des secteurs stratégiques pour l'Etat, et prisé par les investisseurs. En cas d'insatisfaction de ce besoin, apparaissent les germes d'une explosion sociale ; Dans le cas contraire, cela s'avère un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des états de mal vie de la population.

D'ailleurs ce secteur constitue une préoccupation majeure à travers sa triple dimension économique, financière, et sociale, il prend une place importante dans les programmes de l'Etat.

La politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de la propriété de logement familial.

Dans ce premier chapitre, nous allons voir les marchés immobiliers; leurs caractéristiques, les types de marchés et produits immobiliers et les intervenants sur ces marchés. Ensuite, nous allons donner une vision globale sur le marché immobilier algérien et son évolution.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier

Le secteur immobilier en général et le logement en particulier, occupe une place primordiale au sein de toute l'économie et pour tout individu. Les marchés immobiliers sont les marchés d'une part de l'échange des biens immobiliers et d'autre part des services liés à ces biens.

1.1. Le bien immobilier

1.1.1. Définition d'un bien immobilier

Un bien immobilier désigne un bien qui est par définition immobile (maison, terrain, appartement, immeuble, bâtiment) à usage d'habitation, commercial, artisanal, il existe trois types de biens immobiliers avec les immeubles par nature, par destination, et par l'objet auxquels ils s'appliquent¹.

- **Les biens immobiliers par nature** : sont les terrains et les bâtiments ancrés au sol.
- **Les biens immobilier par destination** : sont les meubles que, le propriétaire a rattachés pour le service de l'exploitation d'un fonds et les meubles attachés à perpétuelle demeure par le propriétaire (meubles scellés ou à chaux ou à ciment ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés).
- **Les biens immobiliers par l'objet** : auxquels ils s'appliquent sont par exemple l'usufruit des choses immobilières ainsi que les servitudes ou les services fonciers.

1.1.2. Les caractéristiques des biens immobiliers

Les biens immobiliers ont les caractéristiques suivantes :²

1.1.2.1. L'hétérogénéité

Les biens immobiliers sont hétérogènes car, ils diffèrent l'un de l'autre, ce qui rend la comparaison possible. Les biens immobiliers ont plusieurs caractéristiques d'hétérogénéité

¹<http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/> bien immobilier, consulté le 24/11/2021.

² Jean-Jacques GRANELLE, « économie et urbanisme : du foncier à l'immobilier 1950-2008 », l'Harmattan, 2009, P41.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

extrêmement détaillées, au point que chaque immeuble a sa particularité telle que : leur taille, leur accessibilité, leur orientation, leur forme...

1.1.2.2. La durabilité

Le bien immobilier est caractérisé par une très longue durée de vie économique, ainsi que l'importance du coût, ce qui implique que son financement se fait à long terme avec une durée de remboursement assez longue du crédit immobilier.

Cette caractéristique naturelle pour les terrains s'affirme également pour les constructions qui présentent nécessairement une très longue durée de vie économique. En premier lieu, il faut prendre en compte non seulement les flux annuels de création des biens, mais aussi les stocks ou parcs existants.

En suite, en raison de l'importance de ces parcs, il est difficile d'adapter l'offre existante parfois ancienne et relativement obsolète à la demande. Enfin, le coût unitaire des biens immobiliers est très élevé.

Ainsi, en matière de logement, il s'agit de l'acquisition qui présente l'engagement le plus important d'un ménage.

1.1.2.3. L'immobilité

Le bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé sans détérioration. Cela explique la relation entre son prix et l'endroit où il se trouve.

1.1.3. Typologie des biens immobiliers

Chaque bien immobilier est unique, Nous allons à présent, essayer de classer ces biens par nature de fonction assignée au bien immobilier.

Dés lors deux familles principales ont été distingué avec la troisième hybride, à savoir¹:

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

¹Fouad HANTOUR, « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire de fin d'étude pour l'obtention du brevet supérieur de banque ; Ecole supérieur de banque ? 2008, p 36.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

1.1.3.1. L'immobilier résidentiel

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes qui sont essentiellement :

A. Le logement

Le logement peut être considéré comme un besoin fondamentale pour l'homme. HAMIDOU. R considère que : «*Le logement constitue le point de départ de toute vie sociale*». ¹

L'année 1976 était déclarée années de l'habitat dans la conférence de Vancouver, ou il a été recommandé que «*la conception des établissements humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité de l'individu, des familles et des sociétés soit préservée et où soient ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision*» ²

Ou encore le terme désignait originellement le système de répartition spatiale des lieux habités. ³

B. L'habitat collectif

D'après le dictionnaire **Larousse** l'habitat collectif est défini comme étant : «*tout immeuble d'habitation de plusieurs étages servant de logement à plusieurs ménages distincts. Cet immeuble collectif peut prendre la forme d'une grande maison, d'une barre ou d'une tour; si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciel. L'intérieur du bâti est toujours divisé en une multitude d'unités d'habitation, appelées appartements*». ⁴

L'habitat collectif peut prendre des formes et des appellations très diverses. Les différentes dimensions qui le caractérisent : ⁵

¹ R. HAMIDOU, « Le logement un défi. » Ed. ENAP/OPU/ENAL, Alger, 1989, p 23.

² H. ZEGHICHI, « Bien-être et santé dans les logements collectifs l'exemple de quelques cités de Batna », mémoire de magister en architecture, université Mohamed Khider, Biskra, 2014, p59.

³ Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN, « Logement et habitat : l'état des savoirs ». Edition La découverte, Paris, France, 1998, p 6,7.

⁴ Encyclopédie la rousse 2007, p

⁵ Catheline GIAUX, « L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi », Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- **La dimension spatiale** : l'habitat collectif est composé d'espaces privés (habitations ou logements) ainsi que d'espaces communs (jardin, parking, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- **La dimension sociale**: cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). La dimension volontariste : la spécificité de l'habitat collectif est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective.
- **La dimension d'autogestion** : les habitants d'un tel habitat sont les gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), ce qui varie en fonction du public de l'habitat collectif.

C. Les résidences avec services :

Elles offrent des services spécifiques réservés à une clientèle précise comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour étudiants par exemple.

D. Les résidences de tourisme :

Tels que ; les hôtels et autres auberges où sont proposées des formules d'hébergement touristiques particuliers. Ce sont des appartements entièrement équipés avec différents services comme l'accueil, la réception, le ménage...

1.1.3.2. L'immobilier professionnel

Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel principalement :

A. L'immobilier de bureaux :

Ce type d'immobilier abrite des activités relatives à l'administration, sans aucune manipulation de marchandises. ¹

¹ Mohamed Amine NADJI, « Réalisation d'un éco quartier », mémoire de magistère en Sciences de l'Environnement et Climatologie, université d'Oran, 2015, p26.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

B. L'immobilier industriel :

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

C. L'immobilier commercial :

C'est des biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme par exemple les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés, ...

D. Autres types de biens immobiliers

Cette catégorie d'autres biens ne faisant partie ni de l'immobilier résidentiel ni de l'immobilier professionnel.

Il s'agit par exemple : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, les cimetières, l'immobilier de loisir (musées, parc d'attraction,...) biens détenus par l'Etat (casernes, prisons,...) l'immobilier agricole...¹

1.2. Généralités sur le marché immobilier

Pour bien prendre connaissance du fonctionnement du marché de l'immobilier, nous procédons à une étude de ces deux composantes qui dépendent de plusieurs facteurs, à savoir : le logement, l'offre et la demande immobilière.

1.2.1. Etude de l'offre et de la demande sur le marché immobilier

1.2.1.1. L'offre de logement

L'offre de logement dépend essentiellement des facteurs suivants :

A. Le coefficient d'occupation du sol et la production de logement

Les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments, celles-ci sont imposés pour éviter l'anarchie et pour faire respecter les règles d'architecture en matière immobilier, l'analyse de volume de production de logement permet de déterminer non seulement les prix de cession dans le marché immobilier et les besoins constatés mais, aussi la vitesse de production.

¹ Mohamed Amine NADJI, op. Cite, p 27-28.

B. Le foncier urbain

Le foncier est un support à l'urbanisation, la disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement par ce que, l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.

1.2.1.2. La demande de logement

La demande du logement quand elle dépend essentiellement des facteurs suivants :

A. Facteur démographique

Il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elle détermine les besoins sociaux d'une nation et qu'elles permettent de déterminer le niveau de la demande ainsi que, les prévisions des besoins en logements.

B. Le niveau des revenus

Le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car, un niveau assez élevé offre plus de possibilités d'acquisition d'un logement.

C. Le taux d'intérêt

Les ménages ont tendance à recourir au financement bancaire lorsque le taux d'intérêt baisse.

1.1.2. La segmentation du marché immobilier

Au sein du marché immobilier, deux types de marchés ont été distingué :¹

1.1.2.1. Le marché primaire

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

¹ Jean-François SELAUDOUX, Jean RIOUFOL, « Le marché immobilier », Collection : Que sais-je ? Éd. Presses Universitaires de France, 2005, p 68.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

1.1.2.2. Le marché secondaire

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

1.1.3 Les intervenants sur le marché immobilier

En ce qui concerne les acteurs, certains jouent les rôles principaux alors que d'autres occupent des fonctions indispensables mais secondaires.

Les premiers, sont à l'origine des activités immobilières, Il s'agit des investisseurs vendeurs, promoteur constructeurs, marchands de biens, utilisateurs... qui ont pour objectif de satisfaire les besoins en logement des particuliers, d'entreprises ou d'administrations.

Les seconds mettent en œuvre les décisions des premiers. Ces professionnels, qui sont des architectes, entreprises de construction, et agents immobiliers,...agissent comme prestataires.

1.1.3.1. Les opérateurs

Ce groupe se divise en quatre catégories principales: les investisseurs, les promoteurs constructeurs, marchands de biens et les utilisateurs¹.

- **La notion d'investisseur** : recouvre des intervenants bien différents. Il peut s'agir aussi bien d'un ménage désireux d'acquérir un appartement pour le donner en location que d'une importante société financière souhaitant diversifier ses placements dans une opération immobilière d'envergure.
- **Le promoteur-constructeur** : prend l'initiative d'un projet et agit comme opérateur en maître d'ouvrage directe. L'activité de la promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation, l'aménagement ou la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location ou la satisfaction de besoins propres ». ² Les projets immobiliers concernés peuvent porter sur des locaux à usage

¹ Jean-François SELANDOUX, « Le marché immobilier », Collection : Que sais-je ? éditeur : Presses Universitaires de France, 2005, P30.

² Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, journal officiel de la république algérienne n°14 du 6 mars 2011, p 6.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

d'habitation ou professionnel et accessoirement des locaux à usage artisanal ou commercial.

- **Le marchand de bien** : achète en suspension de droit d'enregistrement avec objectif de revendre en dégageant une plus-value. Le plus souvent son activité a une réelle valeur ajoutée.

En effet, elle consiste soit à modifier physiquement le bien (découpage, aménagements, restructuration, ...) soit à établir un dossier complet des possibilités de modifications ou de transformations et à vendre dans cette nouvelle perspective.

- **L'utilisateur final** qu'il s'agisse d'habitation ou d'immobilier d'entreprise, achète, prend en location ou vend.

1.1.3.2. Les prestataires

L'intervention des prestataires est particulièrement mise en évidence allant du terrain à construire, à la production du bien et à sa commercialisation¹.

A. Les terrains à construire

Les terrains peuvent préalablement à toute construction être valorisés soit par la création de zones d'aménagement concerné, soit par la réalisation d'opérations de lotissement.

Ce rôle d'aménageur peut être tenu par des communes, des établissements publics, des sociétés d'économie ou des sociétés spécialisés dans le domaine.

En tout état de cause, les terrains doivent recevoir tous les équipements nécessaires pour les rendre aptes à la construction (voiries, réseaux, branchements divers,...) Généralement, ce sont des entreprises de travaux publics qui se chargerons d'effectuer ces prestations.

B. La production du bien

La décision de construire étant prise, la concrétisation de l'opération nécessitera l'appel à :

- Un agent immobilier pour trouver et négocier le terrain.

¹ Jean-François SELANDOUX, op. Cite, p 30-31.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- Un architecte pour concevoir le bâtiment, en chiffrant le coût, déposer la demande de permis et contrôler le chantier.
- Eventuellement un maître d'ouvrage délégué pour coordonner l'opération.

En fait, l'intervention de nombreux autres professionnels sera nécessaire :

- D'un géomètre-expert pour déterminer la surface et les cotes de terrain.
- D'un notaire pour l'acte d'achat du terrain.
- D'une banque pour étudier le financement du projet.
- D'un bureau d'études pour seconder l'architecte.
- D'un bureau de contrôle pour certains équipements.

C. La commercialisation

Revêt deux formes: il s'agit soit de louer le bien, soit de le vendre. Les agents immobiliers sont les principaux acteurs de la commercialisation .Mais, là encore, de nombreux professionnels interviennent notamment pour les ventes¹:

- Diagnostiqueurs pour le contrôle des surfaces, des risques naturels et technologiques, des dépenses énergétiques...
- Experts pour examiner les crédits demandés.
- Notaire pour l'acte d'achat.
- Entreprises pour la remise en état, la rénovation, voire la réhabilitation des lieux.

1.1.3.3. Etablissement prêteurs

Les banques, Etablissements financiers et institutions financières qui participent au financement de l'immobilier soit, à travers les concours bancaires, les aides non remboursables ou les subventions tout eu en mettant en place une stratégie de financement destinée aux particuliers et aux promoteurs tels que l'aide de la Caisse Nationale du Logement (CNL) et autres services concernés par le financement du logement en Algérie.

1.1.3.4. Les organismes de contrôle

L'Etat a mis en place des organismes de contrôle dans le but de vérifier la conformité des travaux avec les normes universelles.

¹ André LEDOIT, « Cours d'économie immobilière », éd Broché, France, 2012, p 34.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

En Algérie, le principal organisme de contrôle est le contrôle technique de construction (CTC), qui est un établissement public à caractère industriel et commercial, créé par l'ordonnance n°71-85 bis du 29 décembre 1971 puis restructuré par le décret n°86-208 du 19 août 1986, ainsi que les services de d'urbanisme implantés dans chaque commune.

Section 2 : Etat des lieux du marché immobilier algérien

Le marché immobilier est un secteur prioritaire en Algérie, l'Etat a mis en place des mécanismes afin de développer le secteur de l'habitat.

2.1. L'évolution du marché immobilier algérien

Après l'indépendance, le secteur de l'habitat en Algérie a été marqué par deux politiques d'Etat différentes.

2.1.1. Le monopole de l'Etat avant 1986

De 1962 jusqu'à l'avènement de la loi bancaire de 1986, l'Etat détenait le monopole de financement du secteur de l'habitat en Algérie, cette période est caractérisée par un processus d'opérations immobilières peu rapide car l'Etat était présent à toutes les étapes : la production, le financement, et l'attribution.

2.1.1.1. Le logement pendant la période (1962-1966)

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique.¹

Le parc de logement a été réduit à 1.161.371 en 1963 avec un déficit de 1.072.979 logements, alors qu'à cette situation était causé par :²

- Le bouleversement des structures administratives et exécutives par la rupture organique et structurelle avec la métropole.
- Le départ massif d'un million d'européens titulaires des plus hauts revenus contribuant à 45% du produit fiscal.
- La baisse du rythme de la construction et les destructions causées par la guerre.

¹ J. ABDELKAFI, « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie », revue Technique et architecture N°329, Paris, 1980, p114.

² Ibid. p 115.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

En 1966, après 3 années d'effort de construction, les autorités algériennes sont arrivées à élever le parc logement à 1.980.000 logements et le TOL devenait alors (avec le départ massif des européens) 6,1.¹

En 1964, la charte nationale stipulait que (les logements abandonnés par les européens ne suffisaient plus, il faudra prévoir 75.000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65.000 à prévoir dans les campagnes).²

2.1.1.2. Le logement dans la période 1967-1977

Le bilan économique de la décennie 1967-1978, fait ressortir état de la réalisation de 385.000 logements, ajoutés aux 1.784.404 constructions ordinaires recensées en 1966, donneraient état de 2.169.904 logements en constructions ordinaires.³

Un examen de recensement en 1966 et 1977 de la population et du parc immobilier fait apparaître un déficit chronique comme illustré dans le tableau suivant :

Tableau n°01 : Le parc immobilier en Algérie pour la période 1966-1977

	Années	Population	Parc de logements	Taux d'occupation
Secteur urbain	1966	3.710.000	645.218	5,7
	1977	7.095.000	911.398	7,7
Secteur rural	1966	8.387.344	1.324.670	6,3
	1977	10.177.000	1.297.314	7,8
Total	1966	12.097.347	1.979.888	6,1
	1977	17.272.000	2.208.712	7,8

Source : R. HAMIDOU, « Le logement : un défi », éditions OPU, Alger, 1989, p 56.

¹ A. BENACHENHOU, « L'expérience Algérienne de planification et de développement 1962-1982 » ; Edition ; OPU, Alger, page 119.

² Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.

³ DJ. BENAMRANE, « Crise de l'habitat », édition, C.R.E.A, Alger, p57.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Le secteur de l'habitat urbain a absorbé au cours de cette période 9,148 milliards de DA, soit 29% des autorisations de programme. Il a livré 69 768 logements urbains en tout, à un rythme de 6970 par an, soit un logement pour 38 habitants. Au lieu d'atteindre 10.000 logements livrés par an, prévus par le premier plan quadriennal, le rythme réel de livraison n'a été que de 4600 par an. Tout au long de cette période, les réalisations par rapport aux prévisions ont été faibles d'autant plus que les objectifs étaient largement au dessous des besoins en logement du pays.

2.1.2. L'avènement du logement particulier

Durant la décennie 80, la loi de cession des biens de l'Etat a beaucoup favorisé le processus de passation de propriété (privatisation), ce qui a défini le levier principal de la promotion sociale urbaine et du contrat patrimonial. La cession des biens de l'Etat débuta après la promulgation de la loi 81/01 du 07 février 1981.¹

Elle est considérée comme l'acte juridique fondateur de la nouvelle politique urbaine. A partir du 15 juin 1980, les pouvoirs publics ont fixés les grandes lignes d'une orientation de la politique économique plus souple et qui vise la satisfaction des besoins sociaux. L'objectif principal était de faire de l'Algérie une société de propriétaires et non pas de locataires. A titre d'exemple, le taux d'Algériens locataires était de 1966 : 70%, en 1987 : 22%, en 1998 : 13,8% et en 2008 : 14,8%.² Cette politique visait trois éléments : satisfaire les besoins de la population, absorber le déficit accumulé en logement et se débarrasser d'un patrimoine immobilier très lourd à gérer.

Ensuite, la loi du 04 février 1986 apporta les ajustements suivants :³ les biens pouvaient être revendus immédiatement après leur acquisition, élargissement de la cession aux locaux de grande surface à usage commercial, artisanal ou industriel, ouverture d'accès aux biens de l'Etat à des personnes morales, et enfin, définition plus restrictive de la notion du logement de fonction. Cette loi a facilité les transactions des surfaces destinées notamment à l'usage commercial et donc au développement économique du pays. Ainsi, « depuis 1989

¹ SOUAMI Taoufik, « Le foncier : un enjeu pour techniciens aussi. L'illustration de la décennie 1990 en Algérie », revue Autrepart 2005/2 (n°34), p 61.

² R. HAMIDOU, « Le logement : un défi », éditions OPU, Alger, 1989.

³ SAFAR ZITOUN Madani, « Etat providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », revue Tiers Monde 2012/2, n°210, p93.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

l'Etat n'est plus le seul acteur légitime de l'état a opté pour une nouvelle politique à partir des années 90 dont les principaux facteurs sont les suivants :

- La déconnexion franche sans ambiguïté entre les actes de puissance publique et de régulation de l'état d'une part, et les actes économiques de financement, d'aménagement foncier et de bâtir d'autre part. Ces derniers devront être à l'avenir le seul fait des opérateurs économiques publics et privés,
- La refonte de la réglementation et la clarification des rôles a l'effet de : soustraire le cycle de production des biens et des services de l'habitat à toute intrusion de caractère administratif.
- Assurer la cohérence de l'utilisation des instruments de régulation tels que l'allocation des budgets, crédits, subventions, aides, bonifications d'intérêts et les dépenses fiscales.
- La dotation des collectivités locales de prérogatives, d'instruments et des moyens leur permettant de jouer un rôle positif de prise en charge des préoccupations des citoyens

Avec le manque de sources de financement, que l'état doit prendre en considération, l'intérêt est orienté, ces dernières années, vers le financement du logement. (Cette période a été prise dans un contexte économique, caractérisé par la baisse des ressources financières globales du pays, qui s'est traduites par une diminution conséquente des crédits alloués annuellement à l'habitat. Ainsi, si en 1986 les consommations des crédits étaient de l'ordre de 9,5 milliards de DA, ils n'ont été que de 3,9 milliards de DA en 1989.¹

Tableau n° 02 : L'évolution du parc de logement de 1962 à 1990

Période	Urbain	Urbain	Total	Moyenne
1962/1966	11 453	16 870	28 323	7 000
1967/1977	60 210	82 400	142 606	14 000
1978/1990	448 875	333 539	782 414	70 000
Total	520 538	432 809	953 347	32 800

Source : Bachir BOULAHBEL, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir: Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, p37

¹ Mutations, Revue N°5 octobre 1993.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

2.1.2.1. Période 2005-2009

La politique de l'habitat mise en œuvre par le gouvernement s'inscrit dans une démarche cohérente et intégrée visant à réduire le déficit de logement que connaît notre pays et, à cet effet, l'Etat algérien consacre une part importante de ses ressources financières à la réalisation de nouveaux logements. Les chiffres disponibles sont, à cet égard.

Dans le cadre du nouveau plan de relance initié par le gouvernement pour la période 2001-2004, des crédits importants ont été alloués pour le développement du secteur BTHP dans son ensemble. Ils s'élèvent à 237.1 milliards de dinar algérien.¹

En 2007, sa contribution était de 10% au PIB, et il occupait pour près de 18% de l'emploi global. Le rôle du secteur de l'habitat, à travers le logement, est aussi déterminant dans la construction et la mobilisation de l'épargne des ménages et national et aussi dans la croissance économique.²

Tableau n° 3: livraisons de logements durant la période 2005-2009

Années	Logement promotionnel locatif	Logement social participatif	Location Vente	Promotionnel	Auto construction	Total urbain	Rural	Total
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
Total	226.647	133.928	38839	31.204	94.193	52.481	403.990	929.801

Source : Revue de l'habitat n°06, Janvier 2011, page 06

2.1.2.2. Période 2010-2014

Avec une enveloppe financière de plus 3700 milliards de dinars, soit l'équivalent de 50 milliards de dollars, allouée au secteur de l'habitat sur la période 2010-2014, les prévisions du nouveau plan quinquennal concrétisent le programme du chef d'Etat qui a inscrit la résorption du déficit en logements en tant qu'axe prioritaire dans l'action du gouvernement.

¹ BOULAHBEL Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, p17.

² BOULAHBEL Bachir, op. Cite, p 17-18.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

2.2. Nouvelle politique de logement en Algérie

Jusqu'au milieu des années quatre vingt, l'Etat était le seul gestionnaire de la problématique du logement, puis après le gouvernement a adopté un certain nombre de mesures afin de prendre en charge la crise dans le secteur.

Dans le domaine de la construction, l'adoption d'une nouvelle stratégie avait pour conséquence la promulgation de la loi sur la promotion immobilière (1986)¹ en tant que premier élément de changement. Cette loi a donné la possibilité à toute personne morale ou physique, ayant la capacité technique et financière pour les orienter vers la construction.

L'examen de la politique du logement en Algérie permet de distinguer deux périodes ; La période avant 1987 qui était caractérisée par une prédominance du programme de logement social où l'Etat était en tant que promoteur dominant, et la période d'après qui a connu la mise en place d'une série de réformes pour stimuler l'offre du secteur privé en matière de construction , et la création d'institutions spécialisées et de quelques organismes rattachés au secteur.

2.2.1. Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :²

- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes.

¹ La loi n°86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, journal officiel n° 10 du 5 mars 1986, p 255.

² BOULAHBEL Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, p17.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.
- L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement, foncier.
- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.
- La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à : ¹

- Distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.
- Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative.

L'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété du logement familial, proclamé par la charte nationale et ensuite par la constitution. L'une des caractéristiques de la question du logement et de l'habitat en Algérie réside en effet dans son caractère pluridimensionnel : elle interroge des dimensions de la réalité qui ne sont pas uniquement de l'ordre de l'analyse de l'évolution des politiques urbaines et de leur redéploiement en fonction de facteurs économiques et sociologiques globaux.

2.2.2. Le nouveau dispositif de financement du logement :

Jusqu'en 1997, la CNEP était la seule institution pouvant financer le logement à côté bien sûr du Trésor Public. L'Etat se devait, dans le cadre des réformes bancaires, d'impliquer l'ensemble des intervenants de ce secteur dans le financement de l'immobilier. En plus, dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et aussi lui assurant la couverture des risques d'insolvabilité. Ces institutions sont au nombre de cinq

¹ OUADAH REBRAB Saliha, La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement, p 17, sur : <https://www.enssea.net/enssea/moultakayat/2012/polpub/2012-32.pdf>

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

(05), à savoir; La Caisse Nationale du Logement, le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière, la Société de Garantie du Crédit Immobilier, la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique et enfin la Société de Refinancement Hypothécaire.

2.2.3. Reformes institutionnelles du financement du logement

Cette réforme est axée notamment sur : ¹

- Le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours, la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne logement ;
- Le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif ;
- la mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

2.2.1. Les différentes formules de logement

Selon l'instruction interministérielle n°1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, l'émergence d'un marché immobilier ne pourra se réaliser que si l'offre s'adapte à la demande.

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

¹ Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme « *La revue de l'habitat* » N° 03 Mars 2009, p33

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :¹

La diversification de l'offre de logement en fonction des revenus des bénéficiaires est un objectif qui a pu être réalisé grâce à des financements publics massifs, au développement du crédit immobilier, à la bonification des taux d'intérêt ainsi qu'au relèvement des montants de l'aide de l'Etat.

Les formules établies dans ce cadre concernent essentiellement quatre types de programmes de logements :

- Le logement social.
- Le logement social participatif LSP.
- Le logement promotionnel aidé LPA.
- Le logement en location- vente LLV.
- Logement promotionnel public LPP.

En parallèle avec ces formules, l'Etat accorde aussi à travers la caisse nationale du logement, des aides directes au profit de la réalisation de logement en milieu rural en outre, l'Etat consent des aides pour l'aménagement du parc existant et l'accès à la propriété.

2.1.1.1. Logement social

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle. Mais la définition qui prévaut en règle générale est celle qui a trait à sa destination.

En effet « *Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres* »,² c'est un type de logement qui est réalisé par l'état (OPGI) choisit librement le bureau d'étude le plus compétant pour faire la

¹ Yamina LASLA, Kamal OUKACI, « Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux ? », revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, volume 11 n°1, Msila, 2018, p31.

² Logement social Algérie ou le Logement Public Locatif LPL Ex Logement Social Locatif LSL.07/5/2014

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

conception architecturale et l'entreprise la plus performante pour exécuter les travaux de réalisation.) sur fonds publics.

Ce type de logement se caractérise par:

- Le logement social est destiné aux couches de populations vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé encore moins de postuler à l'acquisition d'un logement.
- Les logements à réaliser devront être de type F2 et F3 et devront obéir, par programme aux proportions et aux surfaces.

2.1.1.2. Le logement public locatif

Au sens de l'article 2 du décret exécutif N°98-42 du 1er février 1998, le logement social locatif est tout logement financé par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'état. Couplé à une politique de loyer permettant de recouvrir les coûts et assortie d'une aide publique personnalisée.

Cette forme de promotion visera essentiellement les ménages ayants des ressources limitées et ne pouvant pas accéder à la propriété de leur logement.

Cette formule est mise en œuvre par les offices de promotion et de gestion immobilière OPGI.¹

2.1.1.3. Le logement social participatif (LSP)

Le logement social participatif est un programme de logements destiné aux ménages ayant des revenus inférieurs à 60.000 ,00DA, à travers un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire conforté éventuellement d'un crédit bancaire, et l'aide de l'état, l'accession à la propriété de ce logement est conférée au postulant par le seul fait de sa signature du contrat de vente sur plan avant sont achèvement par un contrat de vente sur plans régi par les dispositions prévues au décret législatif N° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

¹ Mokhtar AMRAN, « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production», mémoire de Magister en urbanisme. Université de Constantine, 2007, p.4.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à un aide de l'Etat dite aide à l'accession à la propriété en application de l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages

Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m² (entre 50 m² et 70 m² habitable).

2.1.1.4. Le logement en location vente

Cette forme de promotion devra s'adresser en priorité aux jeunes ménages ayant une forte capacité contributive mais ne disposant pas dans l'immédiat d'apport ou d'épargne, cette formule récente, mise en œuvre par les pouvoirs publics pour répondre à la demande émanant des catégories sociales moyennes.

Ce programme est initié par l'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL¹) adressés aux citoyens de classe moyenne, dont le revenu est entre 24000da et 108 000 da par mois et ne possédant aucun bien à usage.

Pour soutenir l'offre de ce type de logement, l'AADL a également finalisé une convention avec la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, la CNEP jouera le rôle du promoteur.

Les logements sont de type amélioré en termes de surface et de confort, F3 de 70 m² et F4 de 85 m².²

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux.

2.1.1.5. Logement promotionnel

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux.

¹ L'Agence AADL a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

² <https://www.aadl.com.dz/presentation.htm>, consulté le 03/02/2022, à 16 :20.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

« L'activité de promotion immobilière embrasse l'ensemble des réalisations immobilières (le plus souvent correspondant à des constructions neuves mais pouvant aussi concerner des transformations, rénovations ou restructurations d'immeubles existants), conduites par des professionnels qui en ont pris l'initiative, dans le but de les vendre à des clients (utilisateurs ou investisseurs). La promotion immobilière correspond à une activité de production de biens immobiliers de nature et d'utilisation divers (logement, immobilier de loisir ou immobilier d'entreprise)»¹

Selon la législation algérienne, la promotion immobilière est l'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncières et financières ainsi que le management de projets immobiliers.²

Les pouvoirs publics ont donné ces dernières années plus d'importance à la promotion immobilière car le produit immobilier joue un rôle majeur dans le développement du marché immobilier, l'offre, la satisfaction et les prix sont des facteurs importants dans la définition du marché.

2.1.1.6. Le logement promotionnel aidé

Le logement promotionnel aidé LPA, ex LSP est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.³

Les logements participatifs aidés (LPA en remplacement du LSP) qui s'adressent aux citoyens aux revenus moyens,

Le logement promotionnel aidé est réalisé sous forme de constructions individuelles groupées en clos et couvert au niveau des communes relevant des wilayas du Sud.

La conception et l'organisation spatiale du logement promotionnel aidé doivent être adaptées au mode de vie local.

Les prescriptions techniques générales reposent sur :¹

¹ Bertrand AVRIL, Bernard ROTH, « La promotion immobilière construire pour autrui », édition Mouflon, 2003, P14.

² Loi n°11-04 du 17 février 2011, op. Cite, p 4.

³ Décret exécutif n° 10-235 du 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide, modifié et complété.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- la typologie et la surface du logement ;
- la conception du logement et son organisation spatiale ;
- l'aménagement extérieur du logement.

Le LPA bénéficie de :²

- * 80% pour les wilayas du nord ;
- * 90% pour les wilayas des hauts plateaux ;
- * 95% pour les wilayas du sud ;
- * Crédit a taux bonifié pour le promoteur (4% à la charge du promoteur)

2.2.2. L'évolution de la population et logement en Algérie

2.2.2.1. L'évolution de la population algérienne

L'inadéquation entre l'habitat et l'habitant a prévalu dans les années qui ont suivi l'indépendance jusqu'à ce jour, une crise du logement qui n'a encore pu être atténuée.

Le tableau suivant nous montre l'évolution démographique au fil des années en Algérie :

Tableau N° 04 : L'évolution démographique au fil des années en Algérie.

Unités : millions d'habitants

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population	33.965	34.416	34.879	35.357	35.848	36.364	36.906	37.2	33.8

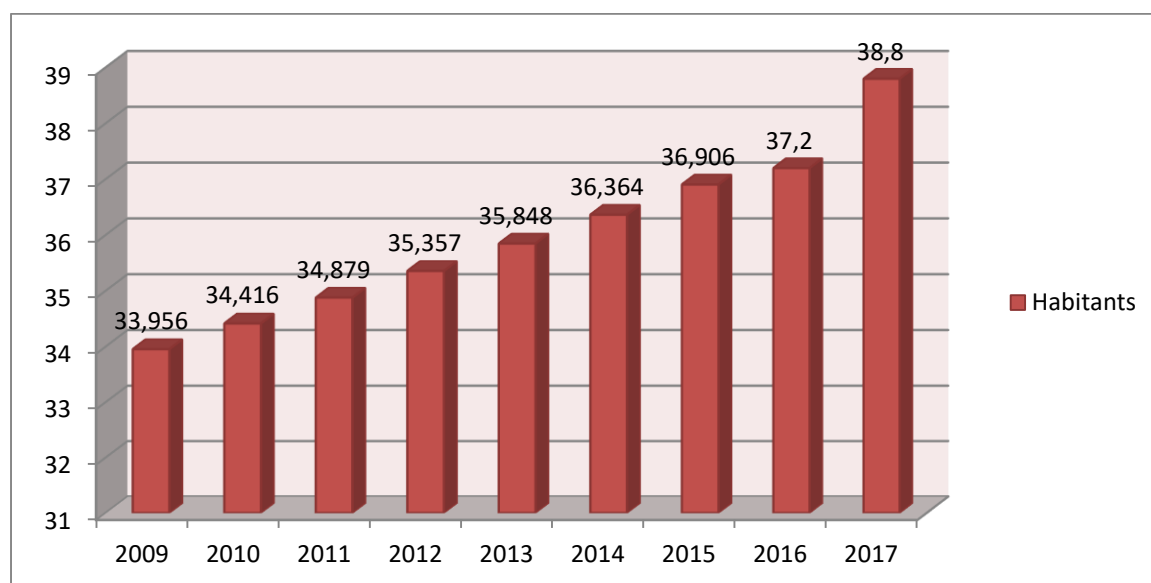
Source : Statistiques ONS au 1er janvier 2017

¹ Arrêté du 30 janvier 2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé, journal officiel n°13 du 28 février 2018 , P15

² Arrêté interministériel du 13 septembre 2008 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Figure N°01 : l'évolution démographique au fil des années en Algérie



Source : Elaboré par nous même à partir du tableau N°01

Comme nous pouvons le constater, l'accroissement démographique se situe entre 500 000 et 550 000 personnes par an. A ce rythme-là, la population algérienne devrait atteindre 45.3 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2021.

L'Algérie enregistre chaque année une courbe de formation de ménages très forte. Le pays était à environ 150 000 nouveaux ménages il y a encore 4 ans, il est maintenant presque 200 000 nouveaux ménages.

Cette évolution laisse présager une demande encore plus accrue en matière de logements ce qui fort probablement engendrerait un déficit encore plus important que celui que connaît actuellement l'Algérie et que se chiffre à deux millions de logements.

2.2.2.2. La répartition globale des livraisons de logements

Jusqu'en 2017, la répartition globale des livraisons de logements (hors auto construction) sur l'ensemble du territoire algérien a évolué comme le montre le tableau suivant :

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

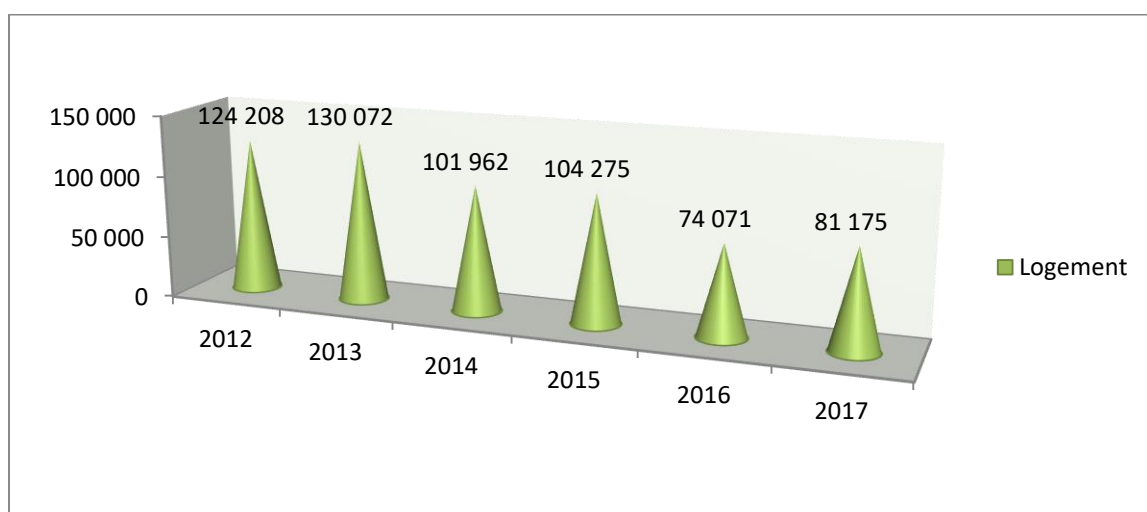
Tableau N° 05 : la répartition globale des livraisons de logements.

Unités : millions d'habitants

Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population	124 208	130 072	101 962	104 275	74 071	81 175

Source : Statistiques de la Caisse Nationale de Logement CNL.

Figure n° 02: l'évolution du logement en Algérie de 2012 à 2017



Source : Elaboré par nous même à partir du tableau N°02.

En 2018, 295 000 logements ont été distribués et 3.2 milliards US\$ alloués au secteur du logement en 2018. En 2019, ce sont plus de 112 000 logements publics locatifs (LPL) qui ont été distribués à travers le pays.¹

Le secteur de l'habitat en Algérie doit améliorer sa productivité, car comme on peut le remarquer la livraison de logements évolue en régression à l'inverse de l'évolution de la population. Ce phénomène s'accroît aussi par une demande de plus en plus importante que la livraison de logements n'arrive plus à absorber.

¹ Comprendre le marché du financement du logement en Algérie, rapport du Centre for Africa , juin 2012p1.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

2.2.2.3. Evolution du parc logement en Algérie

A la fin de l'année 2017 le parc immobilier en Algérie était constitué de 5 793 331 unités, dont 85 000 construits avant 1945 et 950 000 unités durant la période (1945-1954) et 148000 autres unités pendant (1954-1962). Les algériens ont vécu dans leur écrasante majorité durant cette époque dans des logements insalubres, sans eau ni électricité ou d'autres commodités. Les chiffres suivants en disent long sur la situation déplorable que connaissent les algériens en matière de logements.

Le parc de logements est constitué de 5 793 331 unités en 2017 dont :

- Le taux d'occupation est de l'ordre de 82 %.
- 400 000 logements dont 120 000 bidonvilles.
- 800 000 logements en état de dégradation avancée.
- 55% logements ne respectent pas les normes légales.
- Un million logements non raccordés aux canalisations d'eau.
- 28,7% sans cuisine.
- 54,8% sans salle de bain.
- 19% sans toilettes.
- 15,4% sans électricités.
- 34% sans système d'égout.¹

Le secteur de l'habitat occupe désormais toute sa place dans le programme de la relance économique. En effet avec le programme de livraison de un million de logements durant la période 2012 - 2016 initiée par le président M. Abdelaziz Bouteflika. L'habitat devrait normalement atténuer d'une manière sensible la crise qu'il a toujours vécue depuis l'indépendance de l'Algérie.

Il a été enregistré durant la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2013 un volume de lancement de projet totalisant un portefeuille de 701 745 au 30 juin 2013, correspond à près de 68% du programme projeté initialement (1 038 566 logements) et à un volume d'achèvement de projets dont le nombre s'élève à 161 596 logements représentant 16% du

¹ Statistique du ministère de l'habitat.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

programme national. Ce dernier a été revu à la hausse passant de 1 034 566 à 1 228 597 logements à réaliser.

Suite à l'achèvement de ce programme, le parc national de logement passerait de 5 933 606 en 2010 à 6 974 172 logements en 2016, il enregistrerait ainsi un accroissement global de 17,4% pendant cette période. En intégrant les programmes complémentaires, le parc passerait à 7 168 203 logements enregistrant ainsi un accroissement près de 21% ce qui représenterait une performance jamais égalée.¹

Tableau N° 06 : Les réalisations de logements : 2016-2020 : par segment :(unité logement)

Année	LPL	LPA	LV	LPP	PL	(LF)	AC	LS	Total urbain	Total rural	Total Général
2016	115 275	24 871	17 120	4 381	2 404	8 488	22 570		195 109	142 388	337 497
2017	95 159	20 371	49 908	9 535	1 632	11 893	21 591		210 089	112 308	322 397
2018	105 934	18 633	64 048	6 113	1 924	12 582	14 344		223 578	63 900	287 478
2019	64 275	14 868	49 353	2 581	1 325	13 142	15 700		161 244	83 752	244 996
2020	52 918	11 051	61 871	3 778	690	11 845	9 524	3 041	154 718	49 292	204 010
Total	433 561	89 794	242 300	26 388	7 975	57 950	83 729	3 041	944 738	451 640	1 396 378
									68%	32%	

Source : Données du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville 2020.

En dépit de cet effort, la pression démographique conjuguée à l'exode rural, n'ont pas permis de combler totalement la demande de logements cumulée, entraînant un déficit chronique en matière d'unité d'offre de logements.

Taux d'occupation de logement en Algérie

Le taux d'occupation du logement, (indice de confort) a enregistré une évolution remarquable, durant la période, passant de 5,6 personnes par logement en 2 000 à 4,67 personnes par logement, en 2016, atteignant ainsi 4,4 en 2020.

La réduction du taux d'occupation par logement (TOL) qui a subi une augmentation, particulièrement, durant les années 70, ce taux est passé de 6,40 en 1987 à 5,79 en 1998. Depuis lors et plus particulièrement à partir de 2005 et a atteint **4,8** en 2010 pour passer à **4,4** en 2020.

¹ Mokhtar AMRANE, « Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production », mémoire Pour l'obtention du diplôme de magister en urbanisme, université Mentouri, Constantine, 2007, p98.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Tableau n° 07: taux d'occupation de logement en Algérie 2015-2020

Indicateur	2016	2017	2018	2019	2020
Parc de logement	8 990 821	9 313 218	9 600 696	9 845 692	10 049 702
Population	41 200 000	42 200 000	43 100 000	43 900 000	43 700 000
TOL	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4

Source:

Et pour ce qui est de financement du logement public s'est également redynamisé en 2018 après une légère baisse entre 2010 et 2015. Le budget de 3.2 milliards US\$ a été alloué au secteur du logement. Les actions des autorités publiques sont orientées vers la construction et la subvention de logements pour permettre un accès facile et à grande échelle au logement. De 2000 à 2015, 2.9 millions de logements ont été livrés dont 30 pourcents de logements sociaux, 40 pourcents de logements ruraux et 15 pourcents de logements tous deux subventionnés par l'État et destinés aux catégories à moyens revenus.¹

A. De la promotion du logement

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

- Logement rural ;
- Logement social locatif ;
- Logement social participatif ;
- Logement en location vente ;
- Logement promotionnel.

B. Encouragement du marché locatif

¹ Comprendre le marché du financement du logement en Algérie, rapport du Centre for Africa , juin 2012, p2.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons : ¹

- L'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- L'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- La réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs.
- L'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à

C. Les axes du plan d'action de la production de l'habitat

- Une plus grande responsabilisation des collectivités locales.
- La mise en place de mécanismes de financement diversifié et accessible aux promoteurs et aux citoyens.
- La mise en œuvre d'un système fiscal incitatif et allégé en direction des
- Entreprises de réalisation la libération des énergies et compétences locales et nationales.

Les mesures à prendre exigeraient, néanmoins, une plus large concertation autour de ce dossier dans le but de :

- Valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.
- Dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielles qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.
- Assurer la relance effective de ce dossier

D. L'offre de logement dans le cadre du plan quinquennal 2015/2019

¹ Abdelkrim HERAOU, « Evolution des politiques de l'habitat en Algérie : le L.S.P comme solution à la crise chronique du logement, cas d'étude la ville de Chelghoum Laid », mémoire pour l'obtention du diplôme de magister en Habitat, université Ferhat Abbas Sétif, 2011-2012, p 36.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Dans le cadre du logement, l'effort de la production de logements va se poursuivre dans le quinquennat 2015/2019, toutes formules confondues, à travers la diversification de l'offre dans l'objectif de répondre à la demande enregistrée. Ce plan a deux objectifs principaux : réduire la crise du logement d'ici la fin de l'année 2019 et finaliser le programme de l'éradication des bidonvilles.

Dans l'objectif d'assurer le premier axe stratégique (la diversification de l'offre), le gouvernement a retenu la réalisation d'un programme neuf de **1,6** million de logements tous segments confondus, réparti comme suit :¹

- 800 000 logements publics locatifs, totalement financé par l'Etat et destiné aux ménages à faible revenu (n'excédant pas 24 000DA/mois).
- 400 000 logements location vente, réalisés sur fonds publics ou ressources bancaires destinés aux ménages dont le revenu va jusqu'à 6 fois le SNMG.
- 400 000 logements ruraux, segment aidé par l'Etat d'une somme de 700 000DA, destiné aux couches à revenus moyens.

Pour le logement promotionnel public, c'est un segment qui est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande qui était par exemple de 50 000 logements en 2015

Les aides octroyées par l'Etat sont de deux types :²

- Les aides indirectes comme la gratuité du foncier pour la location-vente ou abattement de la valeur vénale de 80% à 95% pour les autres logements aidés et de 60% à 95% pour le logement promotionnel public.
- Les aides indirectes comme la gratuité du foncier pour la location-vente ou abattement de la valeur vénale de 80% à 95% pour les autres logements aidés et de 60% à 95% pour le logement promotionnel public.

¹ http://www.premier_ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/habitat.pdf, consulté le 15/01/2021 , à 17 :37

² <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>, consulté le 15/01/2021 , à 18:11.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- En milieu rural, les aides financières se situent entre 1000 000DA aux régions du sud et 700 000DA aux régions du nord.
- Malgré les décennies de forte augmentation des prix et la production de 300 000 logements en moyenne
- annuelle depuis 1999 à 2018, le marché immobilier algérien a connu des difficultés considérables. En 2019,
- le marché de l'immobilier Algérien a connu une baisse significative des prix proposés aussi bien par les promoteurs que par les propriétaires.

Section 03 : Le financement de l'immobilier en Algérie

Le financement de l'immobilier par les banques pose le problème de leur refinancement alors que la plus part d'entre elles ne disposent que de ressources de durée.

Dans le but d'assurer une adéquation entre financement et refinancement, il existe le marché des créances hypothécaires c'est-à-dire, afin de réduire et allonger la durée du coût des crédits immobiliers aux particuliers.

3.2. Le financement du logement

En Algérie, dès l'indépendance le financement de l'immobilier était assuré exclusivement par l'Etat en sa qualité d'offreur unique, ce qui implique un déséquilibre entre l'offre et la demande en matière du logement. A partir des années 90, l'Algérie a engagé des réformes structurelles pour palier aux insuffisances en matière de financement du logement à travers l'implication des banques commerciales (CPA, BDL....) et la création d'un marché hypothécaire par la mise en place de trois institutions (SRH, SGCI et FGCMPI). Par la suite, les banques se sont emparées du marché de l'immobilier en offrant de nouveaux produits aux ménages que sont les crédits immobiliers.

3.1.1. De 1967 à 1986

Durant cette période, le marché immobilier algérien s'est caractérisé par :¹

¹ Frida OUACHAM, La titrisation des créances hypothécaires, simulation sur un portefeuille réelle créance hypothécaire appartenant à la CNEP-Banque. Mémoire de magistère en science économiques, monnaie-finance banque, Tizi-Ouzou, université Mouloud MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2013, p127.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- Une situation monopolistique de l'Etat sur le marché, en sa qualité « *d'offreur unique* » de logement.
- Une prédominance du programme locatif public.
- Une fermeture légale de l'accès du secteur privé au marché immobilier.

De 1967 à 1986 plus d'un million de logement est venu renforcer le parc immobilier sans pour autant réduire le déficit constaté. Cette inadéquation de l'offre et de la demande s'est aggravée par les effets conjugués de :¹

- La forte urbanisation de la population et l'exode rural, nés d'une politique industrielle volontariste.
- L'important accroissement démographique (3.21%).
- Le vieillissement prématuré du cadre bâti à cause du manque d'entretien.
- Le faible retour d'investissement dû à la modicité des loyers appliqués et du taux anormalement élevé des impayés de loyers.
- L'initiative privée, qui aurait pu constituer un complément à l'offre publique des logements, était découragée du fait de l'interdiction des transactions foncières entre particuliers. :²

Alors que la plus part d'entre elles ne disposent que de ressources de durée.

Dans le but d'assurer une adéquation entre financement et refinancement, il existe le marché des créances hypothécaires c'est-à-dire, afin de réduire et allonger la durée du coût des crédits immobiliers aux particuliers.³

3.1.2. Période de 1980-1986

Cette période a connu le lancement du premier plan quinquennal de (1980-1987) qui visait la réalisation de 700000 logements.

¹ <http://www.ons.dz>, consulté, le 12/01/2021.

² Martin LALONDE, « La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées », mémoire en vue de l'obtention du grade de maître des sciences en Anthropologie, Faculté des arts et sciences, Montréal, 2010, p 82.

³ Hypothécaire appartenant à la CNEP-Banque. Mémoire de magistère en science économiques, monnaie-finance banque, Tizi-Ouzou, université Mouloud MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2013, p127.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Elle est caractérisée par les nouvelles tâches attribuées à la CNEP, comme le financement pour la construction de logement de l'habitat promotionnel.

L'Etat algérien a commencé à entreprendre des réformes pour essayer de résorber la crise du logement en commençant par introduire la caisse nationale d'épargne et de prévoyance dans le financement du logement CNEP (caisse national de l'épargne et de prévoyance), ce qui a encouragé les ménages à épargner afin d'acquérir un logement auprès de cette institution. Pendant cette période, 75% du financement de l'habitat était assuré par le trésor public et le reste par la CNEP.

3.1.3. Période 1986-1990

Cette période est caractérisée par l'apparition de nouvelles lois qui sont :

3.1.3.1. La loi sur la promotion immobilière

La loi 86-07 du 04 Mars 1986 sur la promotion immobilière avait pour objectifs: ¹

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels.
- La participation des citoyens au financement de leurs logements par la mobilisation de leurs épargnes.
- De faire intervenir les banques en matière de logement afin de réduire le poids qui pesait sur l'Etat.

Cette loi n'a pas connu le succès prévu, parmi ces contraintes :

- La limitation du crédit à 50%.
- Du coût d'investissement.
- Les logements construits n'étaient pas accessibles à cause de leurs prix trop élevés.²

La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.

¹ Décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière, journal officiel n° 14 du 3 mars 1993, p3.

² Décret n° 86-40 du 4 mars 1986 portant application de l'article 36 de la loi 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, journal officiel n° 10 du 5 mars 1986, p 254.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

3.1.3.2. Le décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière

La loi 93/3 est venue pour amender la loi 86/07, qui a connu un grand échec, alléger la charge de l'Etat et permettre l'émergence d'un marché de l'immobilier neuf. Dans son article 03, la loi 93/03 du 1er mars 1993 a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

3.1.3.3. La loi sur la monnaie et le crédit

En vertu des articles 114 et 115 de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, la spécialisation de la banque et établissement financiers est levée, ce qui a amené les banques à diversifier leurs activités, seulement, elles ont mis à l'écart le secteur de l'habitat à cause de la situation critique de ce secteur ainsi que, la nature très risquée des crédits hypothécaires.¹

Ce qui a poussé les autorités à introduire des réformes qui visaient le système bancaire dans le financement du logement en mettant en place des crédits immobilières aux particuliers mais, aussi à créer des institutions financières destinées au financement du logement et leurs garanties.

3.2. Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie

Depuis quelques années des nouveaux dispositifs du financement de l'immobilier sont installés progressivement en Algérie, plusieurs réformes ont été nécessaires pour les mettre en place. Ces derniers ont démarré par la mise en place d'un nouveau cadre réglementaire de la promotion immobilière (1986/1993), puis l'implication de l'ensemble des banques dans le financement de l'immobilier. Ces réformes ont été complétées par la création de plusieurs institutions, afin de faciliter et sécuriser le financement de l'immobilier.

Ces institutions sont en nombre de cinq, à savoir :²

- La caisse nationale du logement (CNL) ;

¹ Loi 90/10 relative à la monnaie et au crédit modifiée et complétée par l'ordonnance 03/11/2003 modifiée et complétée par l'ordonnance 10/04 du 26/08/2010

² HENTOUR Fouad. le financement bancaire au service de l'immobilier, mémoire de fin d'étude pour l'obtention de brevet supérieur de banque, février 2005, p. 12.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) ;
- La société de la garantie du crédit immobilier (SGCI) ;
- La société d'automatisation des transactions interbancaires et de monétique (SATIM).

Ces quatre institutions s'occupent de la couverture des banques contre le risque d'insolvabilité des emprunteurs.

- La société de refinancement hypothécaire (SRH).

Cette dernière fournit aux banques des ressources longues a travers le refinancement hypothécaire.

3.2.1. La caisse nationale de logement (CNL)

3.2.1.1. Définition

La caisse nationale de logement (CNL) est un établissement public industriel et commercial (EPIC) placé sous la tutelle du ministre de l'habitation, créée par le décret N°91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exclusif N° 94- 111 du 18 mai 1994.

Cette institution a été créée pour venir en aide aux banques, et mettre a leur disposition des ressources longues.

Elle sert à mettre en œuvre l'aide frontale de l'Etat au profit des bénéficiaires d'un crédit bancaire destiné à l'acquisition ou à l'auto construction d'un logement individuel.

Cette forme d'aide permet de compléter le prêt bancaire et l'apport personnel pour couvrir la totalité du prix du logement afin de permettre la solvabilité de la demande.

3.2.1.2. Les conditions d'accès à cette aide financière

L'aide financière est réservée aux postulants :

- N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou privé ou d'une aide de l'état destinée aux logements.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un apport personnel.
- Le prix d'acquisition du logement ou de la construction est inférieur ou égale à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide soit 2.000.000,00 DA.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

- Justifiant d'un revenu du ménage inférieur ou égal à cinq (05) fois le salaire national minimum garantie (SNMG) soit 60.000DA.¹

3.2.2. La société de garantie du crédit immobilier (SGCI)

3.2.2.1. Définition

La société de garantie du crédit immobilier (SGCI) est une société par action (SPA) créée le 05/10/1997, avec un capital social 1.000.000.000 DA ramené à 3.000.000.000 DA.

Ses actionnaires sont les banques (BNA, BEA, CPA, CNEP-Banque, BADR) et les compagnies d'assurance (SAA, CAAR, CCR).

La SGCI a été créée dans le cadre du développement du crédit hypothécaire en Algérie en facilitant l'accès au crédit immobilier pour le consommateur.

La SGCI est une société d'assurance qui garantit la banque contre l'insolvabilité de leur clients ayant bénéficiés de crédits hypothécaires et elle couvre le risque relatif au crédit moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculé en fonction du ratio: prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru.

3.2.2.2. Les produits de la SGCI

La SGCI met à la disposition des banques deux produits:

A. L'assurance individuelle

Cette assurance couvre le risque d'insolvabilité définitive de l'emprunteur, tel que: perte d'emploi, dégradation de la capacité de remboursement, perte de la ressource de revenu...

B. L'assurance portefeuille

Ce nouveau produit est proposé aux banques et concerne les portefeuilles de crédit dont le ratio prêt/valeur est inférieur à 40%.

L'assurance SGCI couvre l'insolvabilité définitive de l'emprunteur. Elle est émise au profit de la banque pour la couverture du risque insolvabilité inhérent aux facteurs ci-dessus énumérés.

¹ Arrêt interministériel du 09/04/2002, relatif à l'AAP/CNL.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Outre la garantie en elle-même, les produits de la SGCI offre d'autres avantages tels que :

- Augmentation des volumes de crédits.
- Gestion des risques.
- Réduction des exigences en matière de constitution des provisions.
- Accès à la titrisation.
- Le rehaussement de crédit

Le bénéfice d'avantages réglementaires notamment l'instruction 74/94 du 29/11/1994 de la Banque d'Algérie qui permet à la banque de constituer moins de provisions si les crédits immobiliers sont garantis par une compagnie d'assurance.

3.2.3. Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)

Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière est une personne morale dotée de l'autonomie administrative et financière créée par le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat.¹

Le fonds de garantie a pour mission de veiller à la mise en place de garanties et assurances à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers. le fonds de garantie peut être également chargé, par voie réglementaire, d'activités complémentaires.

2.4.3.1. Son objectif

Le FGCMPI a pour objectif de garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plan(VSP).

2.4.3.2. Ses produits

Pour les opérations de vente sur plans (VSP), le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès de la FGCMPI.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat de vente sur plans, cette dernière permet de garantir à l'acquéreur le remboursement des paiements perçus par le

¹ Art.56, Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

promoteur immobilier en cas d'insolvabilité de ce dernier, qui doit être prouvé par la voie judiciaire qui prouve les cas ci -après:

- Le décès du promoteur sans reprise du projet.
- La disparition dûment constatée.
- L'escroquerie dûment constatée.
- La faillite ou la dissolution de la société de promotion immobilière.
- La liquidation par anticipation.

3.2.4. La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM)

La SATIM est une société par action (SPA) dont les actionnaires sont l'ensemble des banques publiques.

Elle est au service de ces dernières et met à leur disposition un système Interbancaire de gestion (SIG) qui intègre les trois (03) prestations suivantes:

- La centrale des risques des ménages.
- Les transactions se rapportant à la monétique.
- La commande des chéquiers.¹

Ses prestations en matière de monétique se limitent pour le moment à l'élaboration des cartes de retrait et à la surveillance des distributeurs automatiques des billets (DAB). Elle a pour projet le lancement des cartes de crédit.

La généralisation des crédits aux particuliers à l'ensemble des banques peut conduire les ménages à contracter des prêts auprès de plusieurs banques en même temps, ce qui posera inévitablement un risque de surendettement et donc l'incapacité de rembourser les échéances.

La SATIM est un réseau informatique interbancaire spécialisé qui permet de maîtriser ce risque, la connexion de l'ensemble des banques publiques et privées serait obligatoire pour son bon fonctionnement.

3.2.5. La société chargée de refinancement de l'hypothèque (SRH)

¹ Magazine de la monétique, SATIM, Année 2010.

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

La société de refinancement de l'hypothèque (SRH) est une société par action (SPA) créée le 29/11/1997.

Elle constitue le point central du nouveau système du financement de logement en Algérie.

Son objectif est de permettre aux banques de gérer leur liquidité dans de meilleures conditions. Les actionnaires de la SRH sont:

- Le trésor public.
- Les banques : CPA, BNA, BEA, CNEP-banque, BADR
- Les assurances : CAAT, SAA, CAAR.

La SRH refinance les portefeuilles de créances hypothécaires octroyées par les banques et établissements financiers dans le cadre de financement du logement en contrepartie de garanties jugées acceptables.

2.2.5.1. Les ressources de la société de refinancement hypothécaire

- L'émission d'obligations sur le marché hypothécaire et financier.
- La banque d'Algérie.
- Financement extérieur si le système national est insuffisant.

2.2.5.2. Les missions de la société de refinancement hypothécaire

- Soutenir la stratégie du gouvernement qui vise à développer l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de L'Etat.
- Participer au développement du marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit, par les banques et établissements financiers, aux ménages dans le cadre du financement du logement et ce dans un contexte concurrentiel.
- Mobiliser des ressources sur le marché en émet des titres financiers adossés à des créances hypothécaires de haute qualité conformément à la législation en vigueur.
- Développer suffisamment d'incitations pour encourager l'intermédiation financière dans le domaine de crédit hypothécaire.¹

¹ <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=fr>

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Le financement du logement public s'est également redynamisé en 2018 après une légère baisse entre 2010 et 2015. Le budget de 3.2 milliards US\$ a été alloué au secteur du logement. Les actions des autorités publiques sont orientées vers la construction et la subvention de logements pour permettre un accès facile et à grande échelle au logement. De 2000 à 2015, 2.9 millions de logements ont été livrés dont 30 pourcents de logements sociaux, 40 pourcents de logements ruraux et 15 pourcents de logements tous deux subventionnés par l'État et destinés aux catégories à moyens revenus.

En 2020, toujours dans le cadre de sa politique pro-logement, les autorités publiques ont entamé la réflexion autour d'une possibilité de création de taxe sur les propriétés immobilières vacantes.¹

L'État offre des subventions catégorisées aux ménages par type de revenu. Par exemple, le programme de Logements Public Locatif, destiné aux individus dont le revenu est inférieur à 1.5 fois le salaire minimum, 24 000 DA, est entièrement

Il existe des mécanismes de financements privés d'accès au logement. Cependant, du fait des complications liées à l'obtention de prêts hypothécaires auprès de banque Algériennes et des taux d'intérêts élevés, beaucoup se tournent vers les marchés informels.

¹ Comprendre le marché financier du logement en Algérie , revue du centre for Adorable Housing Finance in Africa, Juin 2020, p 4, sur : <http://housingfinanceafrica.org/http://housingfinanceafrica.org/fr/>, consulté le 22/01/2022, à 15 :44..

Chapitre I : Les crédits immobiliers en Algérie

Conclusion

L'état a pris en charge le secteur de l'habitat, mais l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande persiste, d'où elle a mis en place un nouveau dispositif de financement regroupant plusieurs institutions afin de faciliter l'octroi de crédit immobilier et la mise en place d'un cadre réglementaire de la promotion immobilière, ainsi que le projet d'un million de logements (2004-2009) et le plan quinquennal (2010-2014).

Dans le cadre de la stratégie issue du plan d'action du gouvernement a veillé au respect des délais de réalisation et livraison de 1,6 million de logements d'ici fin du quinquennat (2015-2019).

Malgré les décennies de forte augmentation des prix et la production de 300 000 logements en moyenne annuelle depuis 1999 à 2018, le marché immobilier algérien a connu des difficultés considérables. En 2019, le marché de l'immobilier Algérien a connu une baisse significative.

Pour cela, la question du financement du logement a été toujours la préoccupation majeure de tous pour renforcer le rôle des banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créées dans le but principal est de développer le crédit hypothécaire et permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier.

Chapitre II : Le crédit immobilier en Algérie

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Introduction

Les politiques de logement à l'air de l'économie dirigée caractérisée par une prise en charge de la totalité des programmes de l'habita par l'Etat et quelques opérations de promotions immobilières et l'auto construction n'ont pas donné les résultats souhaités, et la crise de logement prend de l'ampleur surtout avec l'évolution de la population algérienne.

À cet effet, le recours aux crédits immobiliers est devenu une solution au problème. Pour cela depuis quelques années, des prêts immobiliers aidés en Algérie ont vu le jour et permettent aux personnes concernées, notamment les plus modestes, d'accéder à la propriété dans des conditions de taux d'intérêt plus intéressantes.

Depuis quelques années, des prêts immobiliers aidés en Algérie ont vu le jour et permettent aux personnes concernées, notamment les plus modestes, d'accéder à la propriété dans des conditions de taux d'intérêt plus intéressantes.

En matière de crédit, le banquier encours quotidiennement un bon nombre de risques qu'il va devoir identifier et prendre des mesures pour s'en prémunir. Ils seront donc le centre d'intérêt du banquier ayant pour objet de réaliser un profit.

Devant les risques multiples qu'encourt le banquier des moyens de prévention s'impose. En effet, des règles prudentielles ont été instaurées afin de fixer des normes et des garanties seront prises pour couvrir le défaut de paiement.

L'objet de ce chapitre est de déterminer le crédit immobilier on indiquant sa définition, ces critères d'éligibilité ainsi son but et ces objectifs, comme on traitera la gestion de crédit immobilier toute en évoquant ses risques et les garanties exigées pour obtention du crédit immobilier.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier

Les banques jouent un rôle capital dans le cadre de la relance et l'encouragement du financement du logement. Dans cette section, il y'a lieu de présenter le crédit immobilier qui est un prêt à long terme destiné au financement du logement d'un particulier acquis auprès d'un promoteur immobilier.

1.1. Éléments de définition du crédit immobilier

Le crédit constitue « Une opération de crédit, au sens de la présente ordonnance, tout acte 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, un engagement par signature tel qu'un aval, cautionnement ou garantie. Sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat, notamment le crédit-bail. Les attributions du Conseil s'exercent à l'égard des opérations visées dans cet article ».¹

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.²

Et pour tout achat ou investissement immobilier, il est courant de faire appel à un prêt immobilier appelé communément : crédit bancaire immobilier.

Et pour tout achat ou investissement immobilier, il est courant de faire appel à un prêt immobilier appelé Tout contrat de crédit doit être précédé d'une offre préalable de crédit, devant permettre à l'emprunteur d'apprécier la nature et la portée de l'engagement financier auquel il peut souscrire ainsi que les conditions d'exécution du contrat.³

1.1.1. Définition du crédit immobilier

Dans le but de financer le parc logement, il y'a lieu de présenter le crédit immobilier qui est un prêt à long terme destiné au financement du logement d'un particulier acquis auprès d'un promoteur immobilier.

¹ Article 68 de l'ordonnance N° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

² Farouk BOUYAKOUB, « L'entreprise et le financement bancaire », Edition Casbah, Alger, 2000, p.17

³ Décret exécutif n°13-378 du 9 novembre 2013 fixant les conditions et modalités relatives à l'information du consommateur journal officiel de la république algérienne n°24 du 13 mai 2015 p11.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

1.1.1.1. Définition économique

C'est un crédit à long terme, garanti par l'affectation hypothécaire d'un ou de plusieurs biens immobiliers, composé de deux conventions :¹

- Le crédit qui constitue la convention financière par laquelle vous, créditez, reconnaissez avoir reçu une somme d'argent et vous engagez à la rembourser selon certaines modalités.
- La garantie hypothécaire d'un ou plusieurs immeubles, qui donne la certitude au créancier de pouvoir récupérer la somme d'argent que vous avez prélevée ou empruntée.

1.1.1.2. Définition juridique

La loi n° 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».²

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.³

D'après les définitions citées ci-dessus, Ils sont des prêts conçus pour financer l'acquisition de logements neufs, la rénovation, l'extension ou encore l'acquisition de logements d'occasions. Cette forme de crédit s'est beaucoup développée ces dernières décennies en raison du vif intérêt que portent les particuliers aux biens immobiliers.

1.1.2. Caractéristique d'un crédit immobilier

Le crédit immobilier est un crédit de longue durée destiné à financer l'achat ou la construction d'un logement ou le financement de gros travaux d'aménagement ou d'extension d'un logement.

¹ BOUYAKOUB, Farouk. Op. Cit, p.17.

² Loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit. Journal officiel, n°16, p.450.

³ BOUYAKOUB, Farouk, op. Cite, p.18.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

- C'est un crédit amortissable : en clair, le taux est fixé dès le début ; l'emprunteur rembourse le capital emprunté et les intérêts par des mensualités identiques tout au long du prêt.
- La composition des mensualités n'est pas la même tout au long du prêt : au début du prêt, l'emprunteur rembourse essentiellement des intérêts : progressivement, la proportion d'intérêts baisse au profit de la part de capital. C'est le mécanisme classique d'un plan d'amortissement.
- La durée du crédit immobilier peut aller jusqu'à 30 ans, en fonction des capacités de remboursement (voire 40 ans pour les plus jeunes), de l'âge de l'emprunteur (en général 70 ans) et du montant du prêt.
- Le taux est d'intérêt est fixe, laissé à la liberté de la banque ou de l'établissement financier, mais ne doit pas dépasser un « taux excessif » défini et mis à jour par la Banque d'Algérie. Actuellement, il est entre 6,5% et 7,5%.
- Les conditions pour obtenir un prêt immobilier sont à peu près toujours les mêmes, sauf pour les catégories de prêts aidés qui répondent à des conditions spécifiques (catégorie sociale ou professionnelle).

1.1.3. Les conditions d'octroi du crédit immobilier

Les conditions pour obtenir un prêt immobilier sont à peu près toujours les mêmes, sauf pour les catégories de prêts aidés qui répondent à des conditions spécifiques (catégorie sociale ou professionnelle) :¹

- **Montant maximum de l'emprunt** : 90%. L'emprunteur doit apporter les 10% complémentaires (sauf pour le prêt jeune de la CNEP qui finance 100 % du montant d'acquisition du bien) ;
- **Taux d'endettement limité** : il ne doit pas dépasser en moyenne 30 à 40% des revenus de l'emprunteur ou du ménage s'il y a deux co-emprunteurs.
- **Durée maximum du crédit** : 30 ans voire 40 ans.
- **Solvabilité** : avoir des revenus suffisants, permanents et réguliers. Si l'emprunteur n'est pas assez solvable, il peut demander l'aide d'un co-emprunteur, ou une caution solidaire (uniquement familiale).
- **La caution** : quand elle est « solidaire », est engagée au même titre que l'emprunteur

¹ <http://www.el.mouwatin.dz/?credit-immobilier> , consulté le 20/12/2021, à 15 :20

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

principal. La banque peut s'adresser directement à elle pour le remboursement du prêt même si l'emprunteur principal n'est pas défaillant.

- **Le contrat de crédit** : qui est une convention signée par l'emprunteur et le prêteur dans laquelle figurent les caractéristiques détaillées du crédit accordé, montant durée, taux, modalités de remboursement, coût total, garanties, pénalités.

- **Les critères d'éligibilité**
 - Avoir la nationalité algérienne résidant ou non résidant en Algérie.
 - Etre 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 (18000.00 DZD) seul le conjoint peut être Co-emprunteur.
 - Taux d'intérêt est de 6,5% l'an pour un crédit égal ou inférieur à 1000.000.00 DZD et de 6,75% l'an pour un crédit supérieur à 1000.000.00 DZD
 - Apport personnel exigé égal ou supérieur à 20% sur le montant de logement.
 - 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.¹

1.2. Types des crédits immobiliers

Les différents types de crédit immobilier financés par les banques sont :

1.2.1. Les crédits immobiliers aux particuliers

« Le crédit immobilier aux particuliers est un crédit hypothécaire, c'est aussi un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien objet du financement ou à défaut un bien de substitution donné en garanti, d'une valeur supérieur ou égale »².

¹<https://www.bessapromotion.com/blog-immobilier/credit-bancaire>, consulté le 13/03/2022.

² MAHIOU SAMIRA : « le crédit immobilier aux particulier » ; novembre 2012 ; page8 .

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Ces crédits sont différents selon le projet et le type d'opération:

- Achat d'un logement social participatif (LSP ou LPA);
- Achat auprès d'un particulier d'un logement ancien, neuf ou en cour de réalisation ;
- Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier, public ou privé ;
- Achat d'un logement sur plan (vente sur plan);
- Construction ou achat d'un terrain pour construction ;
- Travaux d'aménagement, extension, surélévation.

1.2.2. Les crédits à la construction

Ce type de crédit est destiné au financement de la réalisation pour son propre compte, au compte du conjoint ou d'un ascendant:¹

- D'une construction d'une habitation individuelle ou d'une coopérative.
- D'extension ou de surélévation d'une construction déjà existante.
- L'aménagement d'une habitation ou d'un locale.
- Le prêt complémentaire, les bénéficiaires d'un prêt à la construction, à l'exception des crédits à l'aménagement, peuvent bénéficier d'un prêt complémentaire destiné à l'achèvement des travaux de construction, d'extension ou de surélévation d'une habitation individuelle.
- Ce crédit ne peut être accordé que si la construction est inachevée et que le prêt initial a été consommé.

1.2.3. Crédit à l'accession

Ce type de crédit est destiné au financement pour son propre compte :

- Achat d'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de vente sur plan(VSP) ou d'un logement social participatif(LSP) auprès d'un promoteur.
- Achat d'un terrain.
- Achat d'un local commercial dans un programme promotionnel financé par la CNEP Banque.
- Achat d'un logement auprès d'un particulier.

¹ Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière en Algérie, journal officiel n°14 du 06-03-2011, p 5.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

1.2.3.1. L'achat d'une habitation auprès d'un promoteur

Selon la nature de la promotion immobilière, on peut distinguer deux types de crédits, à savoir :

- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur financé par la CNEP.
- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur non financé par la CNEP.

1.2.3.2. La vente sur plan (VSP)

La VSP ou en 3D, permet au promoteur de vendre l'immobilier avant l'achèvement du projet et nécessitant un paiement sous forme d'avance à la commande. Ce produit est régi par les décrets législatif N°93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière et exécutif N°94-58 du 07/03/1994 relatif au modèle de contrat VSP.

1.2.3.3. L'achat d'un terrain

Ce crédit est consenti à toute personne ayant un revenu permanent et régulier.

1.2.3.4. Achat d'un local

Ce type de produit concerne l'achat d'un local ancien ou nouveau, commercial ou professionnel, faisant parti du programme financé par la CNEP ou auprès d'un particulier.

1.2.3.5. Logement social aidé (LSA) ou participatif (LSP)

Le Logement obéit à l'instigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels ; peuvent sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentiel solvable parmi les ménages vivant dans des conditions incertaines et n'ayant pas les ressources nécessaires, pour se procurer un logement ou ne peuvent même pas payer les loyers très élevé. ¹

Le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier sous forme de LSP se fait en deux formes :

- Soit à l'état fini.
- Soit en vente sur plan VSP.

¹ Decret n°18-153 du 4 juin 2018 fixant les conditions du au logement social et de toute autre forme d'aide de l'Etat, journal officiel de la république algérienne N° 33 du 6 juin 2018
4 pages

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Les logements L.S.P est l'aide de l'Etat à l'accession à la propriété aux citoyens cumulant un revenu par ménage vacillant entre 30.000 et 60.000 DA , avoir la capacité financière de régler le montant de l'avance initiale ainsi que la prise en charge des tranches dues au promoteur.

C'est un apport de l'Etat pour les catégories moyennes ne pouvant avoir un logement social locatif qui naturellement revient de droit aux catégories les plus démunies des citoyens.

D'autre part, le programme ambitieux du secteur de l'habitat à réaliser un million d'unités ne pourrait se réaliser sans la multiplication des formules d'assistance telle que le L.S.P qui en même temps intéresse les promoteurs dans son côté lucratif, ce qui le privilège actuellement parmi les autres formules.

Le caractère social du L.S.P réside dans ce que l'Etat accorde aux souscripteurs une aide allant de 400.000 à 500.000 DA suivant les revenus.

Tableau 08 : Nature des aides accordées par la C.N.L

Catégories	Revenus (DA)	Montant de l'Aide
I	Revenu Inférieur ou égal à 30.000 DA	500.000 DA
II	Revenu Supérieur à 30.000 DA Inférieur à 48.000 DA	450.000 DA
III	Supérieur à 48.000 DA Inférieur à 60.000 DA	400.000 DA

Source : <https://www.fgcmpi.org.dz/Mediatheque/1608714334.pdf>

1.2.3.6. Achat d'un logement auprès d'un particulier

C'est « cession de bien entre particulier », il est destiné à l'achat d'un bien immobilier auprès d'un particulier.

Ce crédit est accessible à toute personne possédant :

- Un revenu permanent et régulier.
- Une promesse de vente notariée du propriétaire ou une fiche de renseignement sur la transaction immobilière.
- Une garantie hypothécaire suffisante.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

1.2.4. Autre types de crédits

1.2.4.1. Le prêt jeune

Le prêt jeune concerne toute personne physique âgée de moins de 40 ans à la date de la demande du crédit et disposant d'un revenu régulier.

La Banque leur propose des conditions avantageuses telles qu'un financement à 100% du prix initial du bien immobilier.

Les prêts concernés sont :

- La construction d'un logement.
- L'acquisition d'un logement neuf auprès d'un particulier.
- Surélévation d'un logement.
- Extension d'un logement.

1.2.4.2. Les crédits immobiliers au taux bonifié par l'Etat

En vertu des articles du décret exécutif n° 10-87 du 10/03/2010 fixant le taux d'intérêt et les modalités d'octroi de la bonification des crédits accordés pour les banques publiques dans le cadre de :

- L'acquisition d'un logement promotionnel collectif, qui est un logement neuf vendu par un promoteur, ce crédit peut concerner un logement achevé ou vendu sur plan.
- L'acquisition d'un logement LSP.
- La construction d'un logement rural pour les bénéficiaires justifiant d'un soutien de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural, délivré par la commission de wilaya compétente.

Le postulant de l'un de ses produits obtient son crédit :

- au taux de 1% pour ceux qui ont un revenu inférieur ou égale à six fois le SNMG.
- au taux de 3% pour les personnes ayant un revenu supérieur à six fois et inférieur à douze fois le SNMG.¹

¹ Décret exécutif n°10-166 du 30 juin 2010 Fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêt du Trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement. Journal officiel, n°41, 4/07/2010, p.9.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

1.2.4.3. Le crédit location habitation

Le crédit location habitation est destiné aux personnes physiques satisfaisant les conditions suivantes :

- présenter un engagement de location établi par le bailleur.
 - disposer d'un revenu permanent et autoriser la banque a prélevé le montant des échéances.
 - souscrire d'une police d'assurance décès avec subrogation au profit de la banque.
- La durée du bail doit être de 12 mois au minimum sans toutefois dépasser 24 mois. Le montant du crédit maximum est fixé à 1.000.000,00 DA. (cas de la CNEP).

1.2.4.4. Prêts du Trésor aux fonctionnaires pour l'acquisition d'un logement collectif ou l'extension d'un logement individuel

Le bénéficiaire résidant dans une wilaya du sud ou des hauts-plateaux peut acquérir, construire, ou procéder à l'extension d'un logement individuel dans les wilayas du sud et des hauts-plateaux.

Peuvent bénéficier des prêts du Trésor la catégorie de professionnel ci dessus :¹

- Les fonctionnaires des institutions et administrations publiques,
- Les personnels titulaires du Parlement,
- Les personnels militaires et civils assimilés et titulaires relevant du secteur de la défense nationale,
- Les magistrats, en fonction à la date de formulation de leur demande de prêt.

La direction générale du Trésor est chargée de l'instruction et du traitement des demandes de prêts, ainsi que de la gestion des prêts octroyés, en relation avec les structures concernées du ministère des finances.

La direction générale du Trésor est chargée de l'instruction et du traitement des demandes de prêts, ainsi que de la gestion des prêts octroyés, en relation avec les structures concernées du ministère des finances.

¹ Ibid.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

1.2.5. Les crédits immobiliers aux promoteurs immobiliers

1.2.5.1. Définition

Le crédit immobilier aux promoteurs est défini comme étant le concours financier mis en place par une banque et destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité immobilière telle que définie et réglementée par le décret législatif N°93-03 du 1er Mars 1993.

Le crédit à la promotion immobilière est le concours financier mis en place par une banque et destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité de promotion immobilière.

Deux formules sont proposées aux promoteurs :

- **Opération sans réservation (vente de logements finis)** : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport) et la banque (crédit) ;
- **Opération avec réservation (vente sur plan)** : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport), la banque et les réservataires (avances).

1.2.5.2. Les caractéristiques

Ces crédits sont des crédits d'investissement. L'octroi de ces derniers comporte un risque important, d'où ressort la nécessité d'examiner d'une manière très approfondie tous les aspects du projet présenté par le promoteur (l'aspect technique, financier, commercial...). Il faudrait également examiner minutieusement la situation de ce promoteur.

En cas d'acceptation du projet, une convention de crédit est signée entre le promoteur et la banque prédisant le montant du crédit, la durée, le taux d'intérêt, nature et modalités de remboursement (échéances constantes, progressive ou dégressive) et la période du différé en cas de son existence.

1.2.5.3. La typologie des crédits aux promoteurs immobiliers

On peut les classer en deux catégories et ce suivant la nature du promoteur.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

A. Les crédits aux promoteurs publics

C'est des crédits octroyés au promoteur public pour la réalisation des programmes immobiliers initiés par l'Etat.

A cet effet, ces crédits sont soumis à une réglementation spécifique et bénéficient d'avantages spéciaux en termes de taux d'intérêt, de la durée de l'emprunt, de la période du différé...

Lors de l'octroi de ces crédits, les banques sont confrontées à plusieurs problèmes surtout en matière de recouvrement. Les promoteurs publics enregistrent le plus souvent un retard dans l'achèvement du programme faisant l'objet du crédit octroyé et sont menés ainsi au non-respect des relais de remboursement.

B. Les crédits aux promoteurs privés

Contrairement aux crédits aux promoteurs publics, les crédits aux promoteurs privés sont soumis aux lois du marché et ne bénéficient d'aucun avantage spécifique.

De ce fait, les initiatives de la promotion immobilière privée sont très limitées. Ce qui est démontré par le nombre de crédits sollicités par celle-ci comparée au nombre de crédits sollicités par la promotion publique.

1.2.5.4. Les principes de financement de la promotion immobilière

Trois grands principes peuvent être retenus :

A. La quotité de financement :

A l'effet de susciter l'émergence de véritables promoteurs investisseurs et permettre aux banques de mieux gérer leur risque et démultiplier leurs interventions financière, le montant du crédit immobilier est limité à un maximum du coût global du projet. Cette quotité varie selon la politique de la banque ainsi que sa situation financière. Cette limitation permettra une implication accrue du promoteur dans la gestion du projet et une réduction du coût de cession des logements par le recours réduit au financement bancaire.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

B. La durée du financement

Compte tenu de la relation directe entre le coût du logement et les délais de réalisation. La durée du crédit destiné à la promotion immobilière est limitée par la durée de réalisation du projet.

C. La mobilisation du crédit

La mobilisation des différentes utilisations s'effectue sur la base d'un planning de réalisation et de décaissement établi et signé par le promoteur. Chaque tranche de crédit utilisée est matérialisée par un billet à ordre souscrit par le client comportant une échéance commune qui coïncide avec la date prévisionnelle de livraison des logements. Ce billet permet à la banque de se refinancer auprès de la Banque d'Algérie et de reconstituer sa trésorerie.

1.3. Financement du crédit immobilier en Algérie

En Algérie, dès l'indépendance le financement de l'immobilier était assuré exclusivement par l'Etat en sa qualité d'offreur unique, ce qui implique un déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de logement.

A partir des années 90, l'Algérie a engagé des réformes structurelles pour palier aux insuffisances en matière de financement du logement à travers l'implication des banques commerciales (CPA, BDL...) et la création d'un marché hypothécaire par la mise en place de trois institutions (SRH, SGCI et FGCMPI).

Par la suite, les banques se sont emparées du marché de l'immobilier en offrant de nouveaux produits aux ménages que sont les crédits immobiliers.

1.3. Buts et objectifs d'un crédit

Le but général de ce projet est d'accompagner le programme du gouvernement Algérien dans le secteur de l'habitat renforçant le développement du crédit hypothécaire, ce renforcement s'appuyant sur une assistance stratégique de qualité destinée principalement aux banques algériennes de première ligne.

Les objectifs de ce crédit sont les suivants :¹

- Résoudre le problème du logement.
- Renouveler le parc logement existant.

¹ Nicolas PECOURT, « Le Crédit Foncier, acteur de plus d'un siècle et demi d'histoire immobilière et financière », revue l'observateur de l'immobilier du crédit foncier N°93, P.66.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

- Répondre aux normes de l'urbanisme c'est-à-dire permet de renouveler et de construire dans les normes.

1.4. Règles d'octroi de crédit

Le crédit immobilier est régi par la loi en vigueur qui dicte les règles d'octroi de ce genre de crédit.

1.4.1. La durée du crédit immobilier

La durée du crédit immobilier peut aller jusqu'à 30 ans, en fonction des capacités de remboursement (voire 40 ans pour les plus jeunes), de l'âge de l'emprunteur (en général 70 ans) et du montant du prêt.

1.4.2. Le taux d'intérêt

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

Le taux d'intérêt est fixe, laissé à la liberté de la banque ou de l'établissement financier, mais ne doit pas dépasser un « taux excessif » défini et mis à jour par la Banque d'Algérie. Actuellement, il est entre 6,5% et 7,5%.

Des taux de 1% à 3% pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires, en fonction du niveau du revenu des demandeurs de crédit:

- niveau de revenus égal ou inférieur à 6 fois le SNMG = 1 %
- niveau de revenus supérieur à 6 fois le SNMG et inférieur à 12 fois le SNMG = 3 %

* Le prêt fonctionnaire de 1%

La loi a récemment institué des taux bonifiés pour certaines catégories de population ou de logement. : Des prêts plafonnés à 1 % pour les fonctionnaires (dont les enseignants) de 60 ans et moins. Ces prêts sont octroyés par le Trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension du logement. La demande de crédit est adressée à la Direction Générale du Trésor.

Cas d'acquisition d'un logement rural

Les taux de bonification des prêts accordés pour la construction d'un logement rural

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

sont fixés comme suit :¹

- lorsque les revenus du bénéficiaire sont inférieurs ou égaux à six fois le SNMG, celui-ci supporte un taux d'intérêt de 1 % l'an ;
- lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à six fois le SNMG et inférieurs à douze fois le SNMG, celui-ci supporte un taux d'intérêt de 3 % l'an.

Cas d'acquisition de logement promotionnel

Les taux de bonification applicables aux prêts accordés par les banques et établissements financiers pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif sont fixés comme suit :

- lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à une fois le SNMG et inférieurs ou égaux à six fois le SNMG, celui-ci supporte un taux d'intérêt de 1 % l'an ;
- lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à six fois le SNMG et inférieurs ou égaux à douze fois le SNMG, celui-ci supporte un taux d'intérêt de 3 % l'an.²

Les banques et les établissements financiers arrêteront, en relation avec la direction générale du trésor, un taux préférentiel pour la détermination de ces taux de bonification et ce, pour chaque catégorie de logement.

1.5. Les intervenants

La politique de crédit permet de définir les taches des différents intervenants dans la gestion de crédit, elle assure l'équité dans l'organisation du crédit. Elle doit-être souvent réviser afin d'être en harmonie avec les changements qui interviennent dans la gestion du crédit.

1.5.1. L'architecte

L'architecte conçoit la future construction. Son métier consiste à imaginer la construction, en dessinant les plans et en rédigeant l'exécution. Il peut également aider dans le choix du terrain et surveiller le chantier. Il estime le coût et prépare le cahier des charges. Il

¹ Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires, journal officiel n°17 du 10 mars 2010, p 4.

² Ibid. p 5.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

lance la consultation des entreprises, des artisans et le client les choisit. De fait, l'engagement de l'architecte sur les délais et les coûts est uniquement moral

1.5.2. L'agence immobilière

Les agents immobiliers sont des spécialistes des opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente, la location de locaux d'habitation ou commerciaux (« transactions sur immeubles et fonds de commerce »)

Ils peuvent être aussi :

- Soit administrateurs de biens et assurent alors la gestion et la conservation de tout patrimoine immobilier,
- Soit syndics de copropriété, et représentent

à cet égard, l'intérêt des copropriétaires des immeubles pour lesquels ils sont mandatés « gestion immobilière ». Des immeubles destinés à la vente, la location et la satisfaction des besoins propres. Représentent alors l'intérêt des copropriétaires des immeubles pour lesquels ils sont mandatés.

1.5.3. Le promoteur immobilier :

Le promoteur immobilier assure la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et la mobilisation de financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier.

Il est également tenu de la gestion de son projet conformément aux dispositions de la loi.

Dans cette section, nous avons vu les différentes formules de financement des crédits immobiliers en Algérie, ainsi que les conditions d'éligibilité régissant ce type de crédit. Cependant, comme tout autre crédit, ceux destinés à l'immobilier sont exposés à plusieurs risques et c'est ce que nous allons dans la section 02.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Section 02 : Les risques du crédit immobilier

Un des plus grand soucis des banques depuis qu'elles existent est de lutter contre le risque de contrepartie. C'est pourquoi la gestion des risques dans les banques a fortement augmenté au cours des dernières années. Cette gestion couvre tous les points susceptibles de problème dans une entreprise. Il s'agit pour ceux qui font de la gestion des risques leur métier, de savoir si un client peut être dans l'incapacité de rembourser le crédit qu'il a pris ou si un marché risque de s'effondrer, en conséquent.

2.1.Le risque

Le dictionnaire Larousse définit Le mot risque comme étant « le fait de s'engager dans une action qui pourrait apporter un avantage, mais qui comporte l'éventualité d'un danger». ¹

Selon Cécile Kharoubi et Philippe Thomas, le risque est: «défini comme la possibilité de survenance d'un évènement ayant des conséquences négatives. Il se réfère par nature à un danger, un inconvénient, auquel on est exposé.il est considéré comme la cause d'un préjudice». ²

A partir des deux définitions, nous constatons que prendre des risques, entraîne toujours un questionnement autour des notions d'échec et de potentialités de réussite, ainsi dans un environnement de forte concurrence, les banques doivent chercher constamment à améliorer leur rentabilité, et donc obligatoirement, à prendre des risques.

2.1.Définition du risque du crédit

Dans le cas d'un contrat, «*le risque de crédit est défini comme l'impossibilité d'une contrepartie de satisfaire à ses obligations contractuelles, ce qui peut entraîner une perte financière pour le créancier*» ³

Selon Christian Gouriéroux et André Tiomo (2007), Le risque de crédit est : « *Le risque de perte inhérent au défaut d'un emprunteur par rapport au remboursement de ses dettes (obligations, prêts bancaires, créances commerciales...).* Ce risque se décompose en risque de

¹ Larousse, dictionnaire de langue française , p.123.

² Cécile KHAROUBI et Philippe THOMAS, « Analyse du risque de crédit », édition RB, 2013, P 17.

³ BORDEAU, Gautier., DE COUSSERGUES, Sylvie. Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie.7eme éd. Paris : Edition Dunod, 2003, P.4.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

défaut qui intervient en cas de manquement ou retard de la part de l'emprunteur sur le paiement du principal et/ou des intérêts de sa dette ».¹

et selon une définition donnée par Cécile Kharoubi et Philippe Thomas (2013), le risque de crédit peut se définir de la manière suivante : « *Dès qu'un agent économique consent un crédit à une contrepartie, une relation risquée s'instaure entre le créancier et son débiteur. Ce dernier peut en effet, de bonne ou de mauvaise foi, ne pas payer sa dette à l'échéance convenue. L'aléa qui pèse sur le respect d'un engagement de régler une dette constitue le risque de crédit* ».²

D'après les définitions ci-dessus, le risque de crédit, il correspond à la perte potentielle supportée par une institution financière consécutive à un événement de crédit. Il fait appel au calcul de la marge de crédit qui tient compte de la probabilité et de l'ampleur du risque.

2.2. Les différents types de risques crédit

L'activité bancaire met l'établissement devant une grande variété de risques, les plus importants sont :

2.2.1. Le risque de contrepartie

Ce risque, appelé aussi risque de « non remboursement » ou encore risque de « signature », se résume en l'impossibilité réelle ou probable, de l'emprunteur de faire face à ses remboursements. L'utilisation de ce terme est relativement récente car pendant longtemps les banquiers parlaient de risque de crédit, mais avec le développement des activités de marché, il s'est élargi à l'ensemble des créances de la banque. .³

Il constitue, de nos jours, le plus important risque supporté et l'une des principales causes de la baisse du résultat des banques, sous l'effet de l'augmentation des défaillances d'entreprises et des ménages. Dans ce type de risque on y trouve le risque crédit et le risque sur les marchés.

¹ Christian Gouriéroux, André Tiomo, "Risque de crédit : Une approche avancée", les cahiers du CREF de HCE Montréal, Avril 2007. p.11.

² Cécile Kharoubi et Phillippe Thomas, op.cit , p.18

³ ROUGNES, Véronique. Gestion bancaire du risque de crédit aux entreprises. Revue de la littérature, Centre de Recherche Européen en Finance et Gestion. Paris IX : Edition Hal, 2011, p. 2.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

2.2.2. Le risque crédit

Dans ce cas, le bénéficiaire du crédit n'est pas en mesure de rembourser les crédits qui lui ont été consentis. Les causes d'insolvabilité sont multiples et peuvent être regroupés en quatre (04) catégories :

2.2.2.1. Le risque général :

Dans ce cas l'insolvabilité de l'emprunteur est due à des facteurs telles que les catastrophes naturelles ou découlant de la situation politique et économique du pays où il exerce son activité.¹

2.2.2.2. Le risque professionnel :

Ce risque est étroitement lié à la conjoncture d'un secteur d'activité économique donné (dans notre cas c'est le secteur du bâtiment et des nouvelles technologies de la construction), qui peut être l'objet d'une crise en cas de changement de procédés de fabrication, de contraction de la demande, de surcapacité structurelle de concurrence des produits à moindre coût.²

2.2.2.3. Le risque propre à l'emprunteur :

L'emprunteur peut ne pas honorer ses engagements pour des raisons multiples. Ce type de risque est généralement le plus fréquent mais aussi le plus difficile à cerner.³

2.2.2.4. Le risque pays :

Ce risque appelé aussi, risque souverain s'est développé surtout depuis les années 80. Il est lié à la probabilité de non-paiement des créances par les débiteurs résidents dans des pays « jugés à risque » (comme des pays en situation politique ou économique délicate ou victime d'une catastrophe naturelle). Ce risque se manifeste aussi, dans le cas où l'emprunteur est

¹ MATHIEU, Michel. L'Exploitant bancaire et le risque crédit, Paris : Edition Banque éditeur, 1995, p.165.

² PERCIE DU SERT, Anne-Marie. Risque et contrôle du risque .France : Edition Economica, 1999, p.90.

³ MARGERIN.J, AUSSET.G. Investissement et financement, Paris : Edition Sedifor, 1957, P.88.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

solvable alors que son pays est en état de faillite monétaire, c'est-à-dire qu'il ne peut pas faire face au service de la dette.¹

2.2.3. Le risque sur le marché

Le développement du marché hypothécaire en Algérie, avec tous les avantages qu'il offrira au système de financement l'immobilier exposera néanmoins, les banques et les investisseurs à de multiples risques :

2.2.3.1. Pour les investisseurs :

Le développement des activités sur le marché hypothécaire permettra aux investisseurs (dont les banques) de détenir des titres à des montants de plus en plus élevés. Ils sont donc exposés au risque d'insolvabilité de l'émetteur des titres, la SRH3 en l'occurrence et donc perte totale ou partielle de la créance.²

2.2.3.2. Pour les banques :

Le risque que peut courir la banque dans ce cas est fortement lié à celui courus par les investisseurs car la moindre perturbation sur le marché secondaire se reflétera négativement sur la banque soit par :

- Une augmentation des taux de refinancement auprès de la SRH
- Une restriction des conditions de refinancement, exigés par la SRH qui cherchera à se couvrir d'avantage.
- Ou encore, les deux en même temps.

Ceci risquera de provoquer :

- Une augmentation des taux débiteurs pour les crédits immobiliers (contraction de la demande).
- Une diminution de la rentabilité des banques voir même une perte, surtout pour les crédits immobiliers octroyés à taux fixe.³

¹ La BRUSLERIER, Huberte. Analyse financière et risque de crédit, Paris : Edition Dunod, 1999, p.57.

² Mohammed BEKADA, « La réforme du système bancaire en Algérie », mémoire de magistère en sciences économiques, option : analyse économique et développement, Université d'Oran, 2009/2010, p.191.

³ Ibid.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

2.2.4. Les risques de liquidité

Ce risque peut être défini comme : « *le risque pour un établissement de crédit de faire face, à un moment donné, à ses engagements ou à ses échéances pour la mobilisation de ses actifs* ». Les risques de liquidité consistent en l'incapacité d'un établissement de crédit de faire face à des demandes de paiement de la part de sa clientèle. Il résulte de la transformation d'échéances où le terme des ressources d'une banque est plus court que celui de ses emplois.

Ce risque touche en premier lieu les établissements de crédit spécialisés, surtout ceux qui se sont spécialisés dans le financement de l'immobilier aux particuliers (à long terme), sur des ressources d'épargne (à court terme). Ces risques comportent deux origines à savoir :

- Le risque de liquidité immédiate.
- Le risque de transformation.¹

2.2.5. Le risque des taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est celui de voir le résultat affecté défavorablement par les mouvements des taux d'intérêts, autrement dit c'est l'éventualité de perte générée par les fluctuations du taux d'intérêts. C'est donc un risque encouru par une banque qui détient des créances et des dettes dont les conditions de rémunération, taux fixe - taux variables, diffèrent.²

Ce risque est accentué par deux raisons principales :

- Les ménages ont tendance à conserver leurs placements liquides, par rapport à leur demande de crédit à long terme, situation qui caractérise notamment les prêts immobiliers;
- Les emprunteurs préfèrent généralement se tourner vers des endettements à taux fixes plutôt que variables et donc la banque ne pourra pas alléger son risque de taux par un meilleur équilibre entre taux fixe et taux variable.³

La banque est exposée au risque de taux dans deux cas ; de hausse ainsi que de baisse.

¹ S.COUSSERGUES, « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie », 3^e édition, Dunod, Paris, 2002, P. 101.

² DE COUSSERGUES, Sylvie, « La banque : structures marchés gestion », éditions Dalloz, Paris, 1994, p.103.

³ Pierre-Charles PUPION, « Economie et gestion bancaire », édition Dunod, Paris, 1999, p.75.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

2.2.6. Le risque de solvabilité

Le risque de solvabilité est défini comme l'incapacité de la banque à couvrir ses pertes éventuelles par ses fonds propres.¹

Afin d'analyser ce risque, il est indispensable d'étudier le niveau des fonds propres de la banque en enlevant les pertes. La réglementation prudentielle privilégie ce risque dans le but de sécuriser les avoirs déposés par la clientèle et éviter ainsi l'effet de contagion pouvant résulter de la défaillance d'une banque.

L'analyse de ce risque implique l'étude du niveau des fonds propres de la banque sur lesquels viennent s'imputer les pertes.

mais en général, les risques liés au crédit immobilier concerne l'incapacité définitive de l'emprunteur de procéder au remboursement du crédit due essentiellement à:

- La perte de l'emploi;
- La dégradation de la capacité de remboursement;
- La perte de la deuxième source de revenu (caution, co-débiteur);
- La rupture du ménage dans le cas ou le conjoint est co-débiteur;
- Le surendettement.

Section 03 : Gestion de risque et les garanties du crédit immobilier

Pour que le banquier améliore la sécurité de ses engagements et récupérer ses fonds, il procède à plusieurs techniques, afin de prémunir contre les risques éventuels. Ces techniques résident dans la prise des garanties qui consistent un élément accessoire aux crédits, et le dernier atout par lequel le bongo fait secoure pour s'engager à couvrir les risques.

3.1. Gestion des crédits immobiliers

L'opération d'octroi du crédit constitue le métier de base d'un établissement de crédit, et le risque qu'il présente, notamment le risque d'insolvabilité, réside au cœur des préoccupations bancaires. La finalité de chaque établissement financier est de dégager des gains à partir du crédit qu'il a octroyé, pour ce fait il doit bien gérer cette opération pour qu'elle

¹ Michel MATHIEU, Op.cit., p.27.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

soit rentable en menant une étude efficace prudente et préalable avant d'accorder le crédit à sa clientèle. La méthode d'étude diffère d'un type de crédit à l'autre mais en général tous ces types appliquent le même principe prudentiel.²

3.1.1. Préventions et limitation du risque de crédit

C'est à partir d'information émanant d'origines diverses que le banquier apprécie, prévient et limite le risque.

3.1.1.1. Prévention du risque

L'importance et la diversité des risques encourus par les banques et les établissements financiers en matière d'octroi de crédits bancaires, ont rendu impératif l'instauration d'un certain nombre de moyens de préventions, parmi lesquels le respect des règles prudentielles qui constituent un système de norme obligatoire imposées par les banques centrales à travers le monde dont le but de :

- Renforcer la structure financière des établissements de crédits ;
- Améliorer la sécurité des déposants ;
- Surveiller l'évolution des risques des banques et la possibilité de comparer entre les établissements de crédit.

3.1.2. Limitation du risque

Tenue de se conformer aux règles en matière de crédit, la banque limite également ses risques en répartissant ses emplois sur le plus grand nombre possible d'entreprise, de secteurs d'activités et de régions.

La connaissance du client et l'analyse de sa solvabilité constituent les meilleures des garanties.¹

3.2. Les garanties bancaires

Selon Giles GOBAIN : « la meilleure garantie consiste à procéder à une analyse sérieuse du risque financier mesuré à la couverture du risque par les garanties que l'on peut

¹ Farouk BOUYACOUB, « L'entreprise et le financement bancaire », édition casbah, Algérie 2001, p175.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

prendre, s'il est toujours souhaitable de s'entourer de garanties, ces dernières ne doivent pas constituer le premier critère de décision d'octroi d'un crédit ». ⁽¹⁾

L'optique juridique devise les garanties en deux groupes : les garanties réelles et les garanties personnelles.

3.2.1. Les garanties réelles

Une garantie réelle est un élément d'actif donné engagé par un débiteur à son tour créancier.

La garantie réelle consiste en l'affectation d'un bien meuble ou immeuble en garantie d'une dette. Ce bien peut appartenir au débiteur lui-même ou être engagé par un tiers. Divers biens peuvent être constitués en garantie, notamment les immeubles, les fonds de commerce et sous certaines conditions, le matériel, les marchandises, les valeurs mobilières et les créances.²

A cet effet, les garanties réelles peuvent être subdivisées en trois grands points ; à savoir: l'hypothèque : dans le cas où le bien affecté en garantie est immeuble, le nantissement: si le bien affecté en garantie est meuble et les privilèges.

3.2.1.1. L'hypothèque

C'est un droit réel immobilier affecté en garantie d'une créance. Elle ne peut être constituée que sur un bien immobilier qui soit dans le commerce et susceptible d'être vendu aux enchères publiques. Ce qui exclut les biens du domaine public de l'Etat, les biens habous.

*« Le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe ».*³

Elle porte sur des biens immeubles (terrain de construction, bateau de pêche, etc.) au terme de l'article 822 du code civil, l'hypothèque est contrat par lequel le créancier acquiert sur

¹ G. GOBIN : « Les guéretions bancaires et leur fondements économiques. », French Edition, 1980, p 110.

² Mansour MANSOURI, « Système et pratiques bancaires en Algérie », édition Houma, 2005, Alger, p.133.

³ NEVEU, Andri. Financer l'agriculture : quels systèmes bancaires pour quelles agricultures ? Vanves : Edition Charles 1 Léopold Mayer, 2001, P.141.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

l'immeuble affecter en paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser en priorité le montant de sa créance.

L'efficacité de l'hypothèque réside dans le fait que le banquier hypothécaire a le droit de saisir et de vendre le bien hypothéqué, s'il n'est pas payé à échéance ,et d'exercer un droit de suite et de préférence sur le prix si le débiteur vend par anticipation l'immeuble en question.

Le constituant de l'hypothèque doit être propriétaire et disposer du titre auquel la propriété est adossée tel que, acte notarié, concession, certificat de possession. L'hypothèque peut être conventionnelle, judiciaire ou légale. L'hypothèque n'entraîne pas dépossession du débiteur.

A. L'hypothèque conventionnelle

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte d'un contrat (une convention) entre le débiteur et le créancier (la banque). Cependant, pour être valide, celle-ci nécessite un acte notarié. Elle doit être établie en vertu d'un acte authentique et inscrite, obligatoirement, auprès de la conservation foncière pour assurer l'opposabilité des droits du banquier aux tiers. Cette inscription fixe, également, le rang de l'hypothèque.¹

L'hypothèque peut être conventionnelle, judiciaire ou légale. L'hypothèque n'entraîne pas dépossession du débiteur

Elle confère au créancier le droit de vendre l'immeuble affecté au paiement de sa créance et de se faire payer par préférence aux autres créanciers. L'hypothèque doit être consentie par acte notarié et soumise à inscription à la conservation foncière et à la publicité. L'inscription est attributive du rang ; elle doit donc se faire le plus rapidement, car le premier qui publie est le premier servi. Elle est renouvelée tous les dix ans.

B. L'hypothèque judiciaire

Dénommée dans le code civil droit d'affectation hypothécaire obtenue suite à un jugement de condamnation définitif du débiteur. Elle peut être aussi accordée à titre provisoire, pour prévenir les risques d'organisation de l'insolvabilité du débiteur, exemple de l'hypothèque

¹ Djamilia BOUKROUSS, « Les circuits du financement des pme en Algérie », mémoire de magistère en sciences économiques, option : économie internationale, université d'Oran, 2007, P.145.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

conservatoire mais pour être effective elle doit être confirmée par une décision de justice définitive.¹

C. L'hypothèque légale

Comme son nom l'indique, l'hypothèque légale est imposée par la loi, au profit de certains créanciers (banques et établissements financiers) jouissant d'une protection légale.²

C'est une hypothèque qui découle d'une décision de justice, condamnant le débiteur. Elle est obtenue par un banquier ayant engagé une procédure judiciaire contre le débiteur dans le but de recueillir une inscription d'hypothèque sur l'immeuble de celui-ci.³

L'article 96 de la loi de finances pour 2003 qui prévoit une hypothèque légale au profit des banques et établissements financiers sur les biens immobiliers du débiteur en garantie de recouvrement de créances et des engagements consentis.

L'hypothèque légale, au contraire de l'hypothèque conventionnelle qui est exécutoire, a besoin d'un titre exécutoire. La banque saisit le président du tribunal territorialement compétent qui statue sur ordonnance à pied de requête. Cette hypothèque prend rang à la date de son inscription et elle est dispensée de renouvellement pour une période de 30 ans. Sur ce volet, la cohabitation elle-même de ces hypothèques avec les privilèges du Trésor, pose un problème de hiérarchisation.

3.2.1.2. Les nantissements

Le nantissement est *«un contrat par lequel une personne s'oblige, pour la garantie de sa dette ou de celle d'un tiers, à remettre au créancier ou à une autre personne choisie par les parties, un objet sur lequel elle constitue au profit du créancier un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance et peut se faire payer sur le prix de cet objet en quelque main qu'il passe par préférence aux créanciers chirographaires et aux créanciers inférieurs en rang»*⁴.

¹ Articles 937 du CC.

² Loi 02-11 du 24 décembre 2002 portant la loi de finance pour 2003. Journal officiel n°86, 25/12/ 2002, p.3.

³ BOUKROUSS Djamila. Op.cit. P.146.

⁴ Loi 02-11 du 24 décembre 2002 portant la loi de finance 2003, Journal officiel n°86, 25/12/ 2002, p.3.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

Le nantissement est constitué par un contrat. Il est, sauf disposition légale contraire, inséparable de la créance qu'il garantit faute de quoi il serait nul et non avenu.

En effet le nantissement ne peut porter que sur les biens meubles qui relèvent de la propriété du débiteur, et contrairement à l'hypothèque, il est exploité sous plusieurs formes par les banques nantissement avec, ou sans dépossession du débiteur du bien remis en gage entre les mains de la banque. Il existe diverses formules de nantissement, nous citerons les formes les plus usitées:

L'objet du nantissement est remis au créancier pour garantir la créance. Il n'y a pas transfert de propriété, mais seulement transfert de la détention.

Pour améliorer la sécurité de ses engagements, le banquier exige de son client des garanties, il y a lieu de citer le nantissement de fonds de commerce élargi aux matériels qui sont les plus utilisés au niveau de l'agence d'accueil.

A. Nantissement du fonds de commerce

Le nantissement est une garantie sans dépossession, consentie sur certains éléments compris dans le fonds de commerce. Il est indispensable que l'acte précise les éléments auxquels s'étend le nantissement, à défaut, il ne comprendra que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage. Pour être valide, l'acte de nantissement doit être signé par le banquier et le débiteur, enregistré puis déposé au greffe du tribunal de commerce. La banque exerce un droit de préférence sur le prix et un droit de suite sur le fonds. Il est à préciser que ce dernier peut être légal ou bien conventionnel.¹

B. Nantissement du matériel et de l'outillage

Le nantissement du matériel et de l'outillage est également un gage sans dépossession du débiteur, constitué par acte authentique ou sous seing privé, sur l'outillage et le matériel que le banquier a financé.²

¹ Jean Bernard BLAISE, « Droit des affaires » 5e éd, éditions Extensio Paris, 2009, P.290.

² Tahar HADJSADOUK, « Les risques de l'entreprise et de la banque », Edition Dahleb, 2007, P.134.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

C. Nantissement ou gage sur véhicule

Il s'agit là aussi d'un gage qui se réalise sans dépossession, avec la particularité d'être constaté par un acte sur registre spécial ouvert à cet effet auprès de la direction (la Daïra) ayant délivré la carte d'immatriculation, communément appelée carte grise qui doit porter la mention « véhicule gagé ». Il s'agit là aussi d'un gage qui se réalise sans dépossession, avec la particularité d'être constaté.¹

D. Nantissement des actifs financiers

Le nantissement des actifs financiers notamment des bons de caisse, est un contrat par lequel, le débiteur d'un prêt remet en gage les titres qu'il détient entre les mains du créancier ou d'un tiers, convenu entre les parties.

E. Nantissement des marchés publics

Ce genre confère au banquier le droit de créance sur l'Etat, dans la mesure où la sortie du crédit est assurée. Le marché est enregistré et nanti par acre sous seing privé.²

3.2.1.3. Les privilèges

Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être légalement préféré à tous les autres créanciers du même débiteur et ce même s'ils sont munis d'une sûreté conventionnelle telle que l'hypothèque.³ Aucune créance ne peut être privilégiée qu'en vertu de la loi. Le code civil distingue les privilèges généraux et les privilèges spéciaux.

A. Les privilèges généraux

Ils donnent un droit de préférence sur tous les biens du débiteur, meubles et immeubles mêmes s'ils sont hypothéqués. Sont classés comme tels : les frais de justice faits dans l'intérêt de tous les créanciers, les sommes dues au Trésor pour impôts, taxes, les sommes dues aux salariés, la pension alimentaire due par le débiteur aux personnes de sa famille pour les six derniers mois. Cet ordre de privilège du code civil date de 1975 date de promulgation du code civil.

¹ Christian CAVALDA, Jean STOUFFLET, « Droit bancaire », 9ème éd, édition Broché, France, 2015, P.493.

² Ibid.

³ Art 982 Code civil.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

L'article 121 de l'ordonnance n°03-11 relative à la monnaie et au crédit confère aux banques et établissements financiers un privilège sur tous les biens, créances et avoirs en compte, qui prend rang, immédiatement après ceux des salariés, du Trésor et des caisses d'assurance sociale.¹

B. Les privilèges spéciaux

Les privilèges immobiliers spéciaux sont des sûretés relativement proches des hypothèques, et sont des garanties portant sur des immeubles et publiés à la conservation foncière. Il en est ainsi du privilège du vendeur d'immeuble. Ce privilège prend rang à partir de la date de la vente si son inscription est effectuée dans les deux mois

3.2.2. Les garanties personnelles

La garantie personnelle est constituée par l'engagement d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales, au profit d'un créancier, de se substituer à un débiteur principal si celui-ci faillit à ses obligations à échéance.

Les garanties personnelles se réalisent, généralement, sous la forme juridique du cautionnement ou de l'aval. Ce dernier n'étant d'ailleurs qu'une forme particulière du cautionnement instituée par la législation des effets de commerce.

3.2.2.1. Le cautionnement

Le cautionnement est défini par : « 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 ». ² C'est l'obligation par laquelle une personne appelée «caution» promet de payer si le débiteur n'exécute et faillit à ses engagements.

C'est également un engagement qui ne se présume pas, il doit obligatoirement se concrétiser par un écrit sur lequel doit être défini avec soin et précision les caractères de l'obligation.

¹ Loi n° 90-11 du 27 Avril 1990 relative aux relations de travail.

² Article 644 du code civil algérien relatif aux éléments du cautionnement .journal officiel, 2007, p.107.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

La caution, quand elle est « solidaire », est engagée au même titre que l'emprunteur principal. La banque peut s'adresser directement à elle pour le remboursement du prêt même si l'emprunteur principal n'est pas défaillant.

A cet effet, deux types de cautionnement : la caution solidaire, la caution simple

A. Le cautionnement simple :

La caution simple jouit de deux avantages :

- Le bénéfice de discussion : il permet à la caution poursuivie par le créancier (la banque) de repousser toute poursuite et de lui demander, sans l'obliger, de discuter d'abord les biens du débiteur principal.
- Le bénéfice de division : en cas pluralité des cautions, la dette est divisée entre les cautions, et le créancier ne peut poursuivre chacune d'elle que pour sa part dans le cautionnement.¹

B. Le cautionnement solidaire

« La caution solidaire ne peut requérir le bénéfice de discussion »¹ contrairement à la caution simple, cette caution ne jouit ni du bénéfice de discussion ni de celui de division.

Le créancier est en droit de réclamer à la caution le paiement de la totalité de la créance garantie, sans avoir préalablement à mettre en cause le débiteur principal. Le débiteur et la caution se trouvent pour ainsi dire au même rang. Lors du recueil de la caution, le banquier doit exiger la souscription d'actes de cautionnement solidaires et indivisibles, car ce type de garanties personnelles a pour effet de rendre les droits de discussion et de division inopposables aux créanciers.

C. L'aval

L'aval est une variété de cautionnement propre aux effets de commerces il constitue l'engagement d'une personne de payer le montant total ou une partie d'une créance manifestée par un effet de commerce.² En d'autres termes c'est l'obligation que prend une personne (avaliste ou avaliseur) de payer un effet de commerce à l'échéance, au lieu et place du débiteur

¹ Article 665 du Code Civil algérien relatif aux effets du cautionnement. Journal officiel, 2007, p.109.

² Article 409 du code de commerce algérien relatif aux effets de commerce. Journal officiel, p.4.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

(avalisé) l'aval est exprimé par la signature de l'avaliseur au recto du papier commercial ou sur un acte séparé, suivie de la mention « Bon pour aval ». Il doit, également, porter l'objet de l'engagement du garant (engagement d'un paiement total ou partiel du montant de l'effet). Contrairement à la caution, l'avaliste est toujours solidaire.

Par contre à l'instar du cautionnement, l'aval est un acte consensuel qui doit être rédigé par écrit.

3.2.3. Les garanties complémentaires

Mis à part des sûretés citées ci-dessus, la banque peut exiger comme garantie complémentaire des délégations d'assurances dont la mise en jeu est relative à la réalisation du risque ou à la survenance d'un sinistre éventuel assuré.¹ Il s'agit donc ce cas de figure d'assurance vie, d'assurance tous risques, d'assurance multi risque d'assurance incendie;...etc.

Le contrat d'assurance doit être accompagné d'un avenant de subrogation au profit de la banque. L'opération de crédit est un des facteurs de création monétaire les plus convoités dans toute économie moderne, mais elle présente des risques pour le banquier, notamment le risque de non remboursement et le risque d'immobilisation. Pour se prémunir contre ces risques, le banquier fait appel aux garanties, personnelles et/ou réelles, qui sont considérées comme des issues de secours qu'il s'aménage en cas de coup dur, tout en espérant n'avoir jamais à les utiliser.

Les garanties exercent sur l'emprunteur une contrainte psychologique qui le dissuade de toute tentation de non-respect de ses engagements pris en matière de remboursement des fonds prêtés. Si la banque en connaît l'importance, il n'en est pas toujours de même au débiteur qui considère que la banque s'attache à un formalisme excessif.

En matière assurances de crédits immobiliers on distingue :

- L'assurance insolvabilité ;
- L'assurance catastrophes naturelles ;
- L'assurance décès.

La CNEP Banque exige 12 mois d'assurance décès et invalidité acquitté en une seul fois, le

¹ Christophe LAJOY, « Droit des marchés publics », Edition Berti, Alger, 2007, P.36.

Chapitre II : Les crédits immobiliers en Algérie

reste est réglé à chaque mensualité sur toute la durée de remboursement, il est demandé à l'emprunteur une adhésion à la SGCI et une assurance catastrophe naturel avec subrogation au profit de la CNEP Banque.

Conclusion

La situation du secteur du logement en Algérie pose de multiples problèmes. En dépit de l'importance des efforts fournis et des programmes envisagés, la situation n'a pas évolué positivement.

Le montage d'un dossier de crédit doit impérativement s'effectuer d'une manière crédible, rapide, précise et particulièrement professionnelle, selon que le crédit sollicité est d'exploitation et d'investissement, le banquier exige la présentation des documents cités ci-dessous.

Avant toute chose la banque doit identifier et évaluer les risques avant de pouvoir les traiter par l'instauration de techniques permet de visualiser rapidement et efficacement les dangers potentiels sur chaque portefeuille.

Donc, souscrire un crédit immobilier est un acte important qui engage le budget du ménage pour de longues années et pour minimiser le risque d'insolvabilité de certains emprunteurs, le prêteur peut exiger au préalable lors de l'octroi d'un crédit, la mise en place de garanties, c'est la réponse traditionnelle de tous les banquiers. Cependant, en cas de problème majeur, l'utilisation des garanties consenties doit être susceptible d'assurer un niveau de récupération plus élevé que les fonds prêtés.

**Chapitre III : Modalités d'octroi
de crédits immobiliers à la CNEP**

Banque

Introduction

La CNEP est le principal établissement financier spécialisé dans le financement du logement des particuliers, mais toutes les banques, publiques ou privées, peuvent proposer un crédit immobilier.

La CNEP-BANque propose depuis 2017 un produit islamique "Ijara TAmlika" une sorte de leasing pour les particuliers, ou une sorte de location vente à l'image de l'aadl. Elles passent des partenariats avec des compagnies d'assurance, publiques ou privées, algériennes ou étrangères, afin de proposer en même temps le prêt et l'assurance emprunteur.

Section 01 : Présentation de la CNEP Banque

Dans ce paysage bancaire la CNEP banque a évolué au gré des réformes et de l'environnement tant réglementaire qu'économique. Le présent chapitre sera donc consacré à la présentation générale de la CNEP Banque à travers son historique, son évolution, son organisation ainsi que ses missions.

1.1.Historique de la CNEP Banque

La caisse Nationale d'épargne et de prévoyance Banque, par abréviation CNEP Banque, est un établissement public doté de la personnalité civile et d'une autonomie financière. Elle a été créée par la loi Na 64-227 du 10/08/1964 sur la base du réseau de la Caisse de solidarité des départements et des Communes d'Algérie (CSDCA). Son siège social est à Alger.

La première agence de la CNEP Banque a officiellement ouvert ses portes le le' Mars 1967 à Tlémcen.

1.2.Mission de la CNEP Banque

Selon les termes de la loi N° 64-227 du 10/08/1964, les missions dévolues à la CNEP Banque sont :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement de l'habitat social.

1.3. Evolution de la CNEP Banque

La CNEP Banque a connu plusieurs mutations dans un souci de redressement et d'élargissement de son champ d'action, les principaux changements sont repris ci après.

1.3.1. Première période (1964-1970) : collecte de l'épargne

Cette période était celle de la et de la mise en place du livret d'épargne. Les deux attributions principales assignées à la Caisse d'épargne de l'époque étaient :

- La collecte de l'épargne ;
- L'octroi du crédit pour l'achat de logement (prêts sociaux).

1.3.2. Seconde période (1971-1979): encouragement du financement de l'habitat

Durant cette période, l'effort était surtout consacré à l'encouragement du financement de l'habitat et au développement de ta présence de la caisse sur le marché d'épargne.

Au mois d'avril 1971, une instruction a chargé la CNEP de financer les programmes de réalisation de logements en utilisant les fonds du trésor public. Dès lors, l'épargne des ménages va connaître un essor prodigieux. A la fin de l'année 1975 furent vendus les premiers logements au profit des titulaires de livrets d'épargne.

En 1979, le réseau de la CNEP comptait quarante (46) Agences et bureaux de collecte.

1.3.3. La décennie 1980 : La CNEP au service de la promotion immobilière

De nouvelles tâches sont assignées à la CNEP. Il s'agit des crédits aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. La CNEP entreprit une politique de diversification des crédits accordés notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de la santé, des coopératives de service et des transporteurs

1.3.4. LA CNEP après 1997

A partir de 1997, la CNEP est passée du statut de caisse à celui de banque, sa nouvelle dénomination est désormais la « CNEP Banque ». Cette dernière s'est vue élargir son champs d'action aux produits autrefois l'apanage des banques primaires et ce par décision N°01/97 du 09/06/1997 émanant du ministère des finances.

Suite à cette décision ministérielle, la CNEP est érigée sous la forme d'une société par Actions (SPA). Le capital social de la CNEP Banque est fixé à 14 milliards de dinar divisé en 14 000 actions de 1000DA chacune. La CNEP Banque a été immatriculée au registre de commerce en date du 24/12/2000 sous le numéro 00138291300, aussi tous les dirigeants ont été agréés par le gouverneur de la banque d'Algérie.

Outre ses 209 Agences d'exploitation, la CNEP Banque a signé depuis longtemps une convention avec les PTT (actuellement Algérie Poste) pour la distribution de ses produits via le réseau postal.

1.3.5. Le 31 Mai 2005: financement des investissements dans l'immobilier

L'assemblée Générale extraordinaire a décidé, le 31/05/2005, 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, industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, éducatives et culturelles.

1.3.6. Le 17 juillet 2008: Repositionnement stratégique de la CNEP Banque

L'assemblée générale ordinaire du 17 juillet 2008 relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser au titre des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- Pour le financement de la promotion immobilière, sont autorisés :
 - * Le financement des programmes immobiliers destinés vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux commerciaux ou professionnels ;
 - * Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement des terrains destinés à la réalisation de logements.
- Le financement des entreprises

1.4. Organisation de la CNEP Banque

Chapitre III

La CNEP Banque est gérée par un conseil d'Administration qui comprend outre .le Président Directeur Général nommé par décret et choisi en fonction de sa compétence en matière économique et financière, cinq administrateurs qui représentent les divers ministères intéressés à sa gestion, soit :

- Le ministère de l'intérieur ;
- Le Ministère de l'économie et des finances ;
- Le ministère des travaux publics ;
- Le ministère des affaires sociales ;
- Le ministère des postes et télécommunications.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion de l'administration et de l'instruction dans le cadre des activités statutaires de .cette dernière et des plans financiers nationaux :

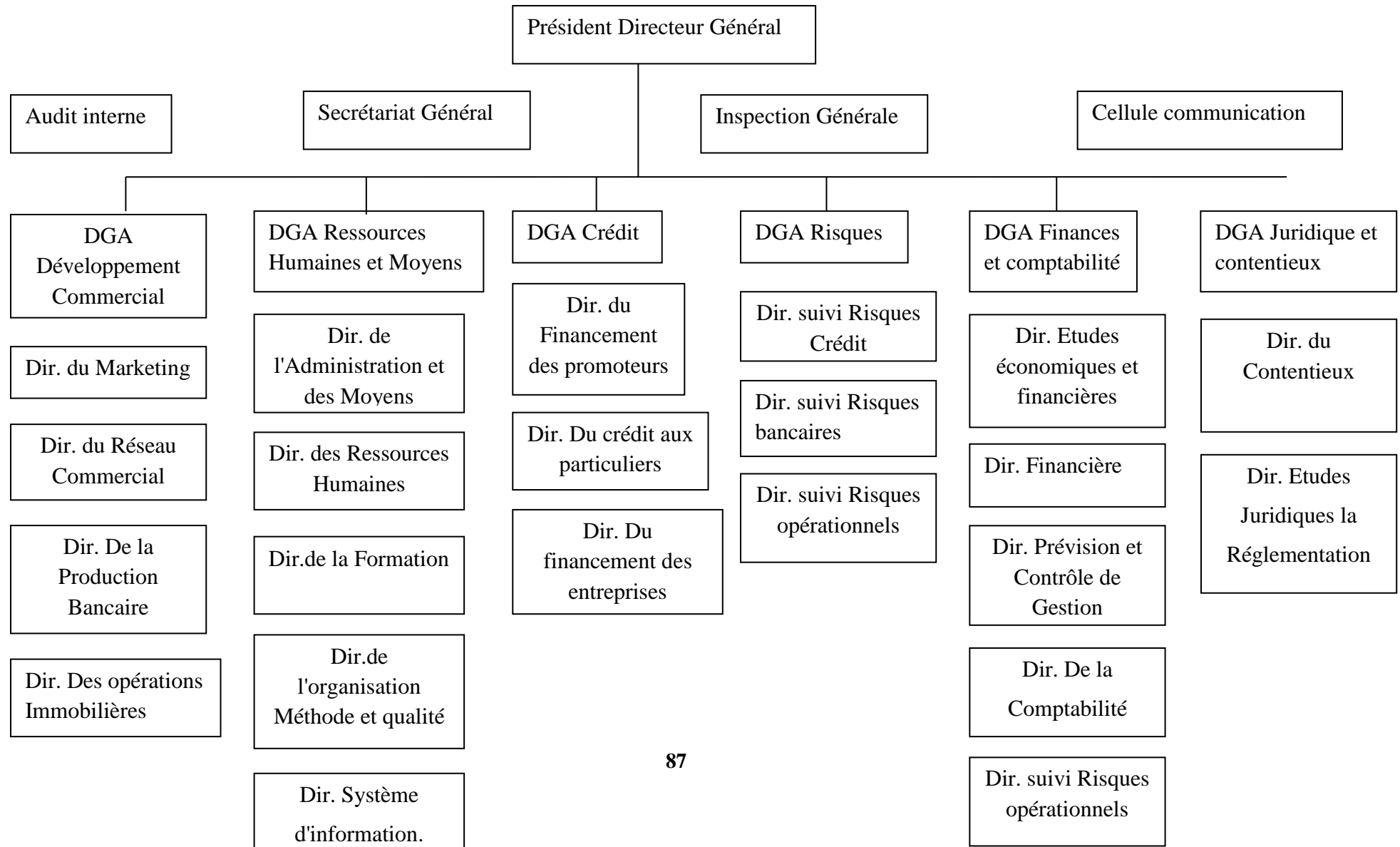
- Il décide de son organisation générale et arrête les règlements intérieurs sur proposition du Président Directeur Général ;
- Il décide des actions judiciaires à introduire La gestion courante de la CNEP Banque et l'exécution des décisions du conseil d'administration sont confiées à un Président Directeur Général nommé par décret. Ce dernier assure le fonctionnement de la CNEP Banque comme il. assure d'autres fonctions fixées au préalable.

Le contrôle du fonctionnement de l'institution est assuré par un commissaire aux comptes agréé par le ministère de l'économie et des finances. Les activités commerciales et administratives de ses agences sont encadrées par quatorze Directions de Réseaux, à compétence géographique déterminée sur la base d'un découpage du territoire national et l'implantation des agences.

L'autorité de la Direction Générale s'exerce par l'intermédiaire de sept Directions Générales adjointes (Crédit, Administration, Recouvrement, système d'information, développement, finance et comptabilité, contrôle) auxquelles sont rattachées des directions centrales.

Chapitre III

Figure n 03 : L'organigramme de la CNEP Banque peut être représenté par le schéma repris dans la page suivante :



1.5.Missions et opérations de la CNEP Banque :

1.5.1. Les missions de la CNEP Banque

Les Missions de la CNEP banque portent essentiellement sur :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement de l'habitat ;
- La promotion de l'immobilier.

1.5.1.1. La collecte de l'épargne :

La collecte de l'épargne des ménages s'effectue par l'intermédiaire de deux Réseaux :

- Le Réseau propre à la CNEP banque réparti à travers tout le territoire national ;
- Le Réseau postal composé de 3204 points de collectes répartis sur les 48 Wilayas.

Outre les livrets d'épargne (livret d'épargne Logement et livret d'épargne populaire), la CNEP banque offre d'autres produits d'épargne à ses clients :

- Les dépôts à terme logements pour les personnes Morales ;
- Les Bons de caisse ;
- Les dépôts à terme banque pour les personnes physiques ;
- Les comptes chèques aux particuliers ;
- Les comptes courants ou commerciaux pour les commerçants.

1.5.1.2. Le financement de l'habitat :

Les prêts accordés par la CNEP banque servent principalement à :

- La construction, l'extension, la surélévation ou l'aménagement d'un bien immobilier (épargnant ou non épargnant) ; La construction par des tiers (promotion immobilière privée ou publique) ;
- L'achat, l'aménagement ou la construction de locaux à usage commercial ;
- L'acquisition de logements neufs auprès des promoteurs publics ou privés ;
- La cession de biens entre particuliers ;

Chapitre III

- La location habitation ;
- L'acquisition de terrains destinés à la construction.

1.5.1.3. La promotion immobilière

Outre le financement des particuliers, la CNEP Banque intervient aussi en amont dans le cadre du financement des promoteurs immobiliers publics et privés ayant des projets et destinés à la vente ou à la location. Elle intervient aussi dans le financement de l'acquisition des terrains destinés à la promotion immobilière.

1.5.2. Les opérations de la CNEP Banque :

Aujourd'hui, la CNEP Banque n'est plus une caisse d'épargne. C'est une Banque à part entière, cela suppose donc que les types d'opérations qu'elle accomplit sont ceux relevant de son statut de banque de 1997 et qui consistent à :

- Recevoir et gérer des fonds quel que soit leur durée et leur forme ;
- Emettre des emprunts à court, Moyen et long terme, sous toutes formes ;
- Consentir des prêts sous toutes formes dont ceux destinés au financement de l'habitat ;
- Participer à des emprunts ainsi qu'à toute souscription ; '1 Donner toute acceptation, caution et garantie de toute nature ; r Effectuer toutes les opérations sur les valeurs mobilières conformément aux conditions légales et réglementaires ;
- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires au sein de la Banque.

Section 02 : Présentation du Réseau de Tizi-Ouzou :

La Direction du Réseau est une structure hiérarchique et de soutien aux agences implantées au niveau de sa circonscription territoriale, définie par voie réglementaire, elle exerce au niveau régional toute fonction déléguée par ta Direction Générale.

2.1. Historique

La Direction du Réseau de Tizi-Ouzou a été créée en 1993. Elle compte 15 Agences réparties sur les territoires de 03 wilayas : Boumerdès (1 agence), Tizi-Ouzou (09 Agences), Bouira (05 Agences). En termes d'effectif le Réseau compte près de 300 employés (siège Réseau et

Chapitre III

Agences) dont 40% sont des cadres. L'effectif du réseau de Tizi-Ouzou est aussi jeune et plus de 35% des cadres sont de formation universitaire. S'agissant de la collecte de l'épargne, le Réseau de Tizi-Ouzou figure parmi les trois premiers Réseaux à l'échelle Nationale alors que pour le placement des crédits il est à la 04e place. La Direction Du réseau compte investir dans l'ouverture de nouvelles agences dans les régions à forte densité de population et qui représentent un intérêt certain en matière de collecte de l'épargne et de placement des crédits. C'est ainsi que dans le cadre du plan de développement du réseau à moyen terme, l'ouverture d'agences dans les localités de Mekla, Azzefoun, Tizirt est prévue.

2.2. Mission de l'agence :

Le document portant organisation Générale de la CNEP Banque¹¹² retrace ainsi les missions de la Direction du réseau :

- Gérer, développer et rentabiliser le fonds de commerce de la banque ;
- Veiller à l'application stricte du dispositif réglementaire global de la banque ;
- Diffuser et vulgariser les textes réglementaires reçus des Directions centrales ;
- Servir de feed Back d'information aux structures centrales quant aux difficultés rencontrées dans l'application de textes ;
- Veiller à l'application stricte de ta politique de contrôle de la banque et à la prise en charge effective des remarques ou réserves émises par les organes de contrôle de la banque.

En outre, sous l'animation, coordination et la supervision d'un directeur, l'agence à pour principale mission:

- Assurer le développement de la rentabilité de son fonds de commerce dans le cadre des objectifs qui lui sont assignés.
- La recherche des ressources et des affaires qu'elle traite dans le cadre des orientations et instruction en vigueur.

¹¹² Voir Décision Réglementaire Numéro 1147/2008 du 27/05/2008 portant organisation Générale de la CNEP Banque, P31.

Chapitre III

- Exécuter les opérations de la clientèle et assurer leur comptabilité dans le cadre des procédures comptable en vigueur.
- Assurer un contrôle de premier niveau inhérent à l'accès des utilisations ou le système d'information ainsi que la validation des événements en vue de garantir le bon déroulement des opérations.
- La mise en place d'une bancarisation optimale de la population en drainant le maximum des ressources vers des caisses et placer ses services et produits apurés des ces relations en adéquation avec les contraintes de trésorerie et de rentabilité.
- Veiller à l'utilisation rationnelle et optimale des ressources humaines et matérielles mise à la disposition de la structure.
- Veiller à la gestion rigoureuse, préservation, la maintenance et la sécurité du patrimoine immobilier de la banque¹¹³ ».

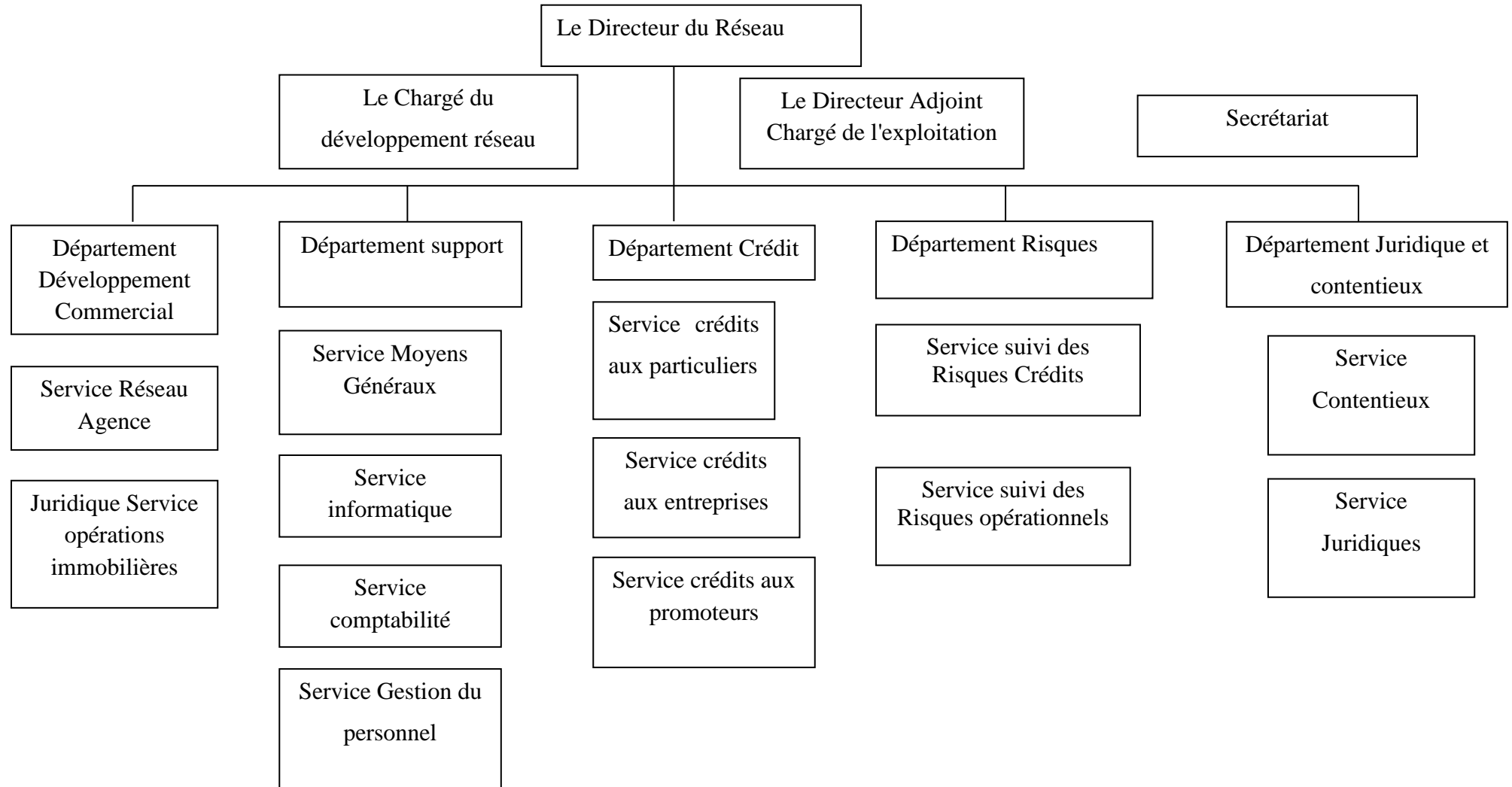
3.3. Organisation de l'agence

La Direction -du Réseau est structurée en cinq départements. L'organisation générale d'une Direction du réseau est reprise dans l'organigramme de la page suivante :

¹¹³ Document interne à la CNEP Banque.

Chapitre II :

Figure n 04 : :Organigramme Général d'une Direction de Réseau



Chapitre III :

3.2.1. Engagement et mobilisation des crédits

3.2.2.1. Les crédits aux particuliers (crédit hypothécaires)

Les montants des dossiers engagés au 31/12/2020 pour le volet hypothécaire sont portés dans le tableau suivant :

Tableau n° 09 : Crédit hypothécaires 2020 engagés au 31/12/2020

Agence	Nombre de dossier engagés	Montants engagés (DA)	Objectifs annuel engagement année 2020 (DA)	Taux de réalisation annuel
201	194	970 575 700,00	1 133 801 000,00	86%
202	83	576 281 000,00	464 928 000,00	124%
203	52	228 414 000,00	142 021 000,00	161%
204	31	169 507 000,00	70 981 000,00	239%
205	60	190 671 000,00	221 902 000,00	86%
206	105	421 012 000,00	480 134 000,00	88%
207	82	395 463 000,00	341 268 000,00	116%
208	74	483 124 000,00	349 776 000,00	138%
214	200	774 469 000,00	553 423 000,00	140%
215	33	145 416 000,00	128 238 000,00	113%
216	23	105 800 000,00	82 145 000,00	129%
217	39	100 399 000,00	68 519 000,00	146%
218	67	220 063 000,00	220 312 000,00	100%
219	108	356 210 000,00	246 010 000,00	145%
117	67	450 698 000,00	243 882 000,00	185%
Total réseau	1218	5 588 073 200,00	4 747 512 000,00	118%

Source : Document interne de la CNEP-Banque, 2021.

A noter que le nombre de dossier engagés pendant l'année 2020 est de 1 218 dossiers avec un montant global de 5 588 073 200,00DA soit 118% de l'objectif annuel.

Ce tableau nous permet de distinguer 12 agences qui ont dépassé leur objectif annuel en engagement malgré la situation particulière vécue cette année engendrée par la crise sanitaire. Il y a lieu de citer l'agence Ain El Hammam qui a atteint un taux de 239% par rapport à l'objectif annuel suivie des agences 117 (185%), agence 203 (161%), agence 217 (146%), agence 219 (145%) et agence 214 (140%)

Pour ce qui est des mobilisations en matière de crédits hypothécaires aux particuliers le montant global arrêté au 31/12 2020 est de 5 158 020 458,00, ce qui représente 109% de l'objectif annuel.

Chapitre III :

Les engagements « crédits hypothécaire » ont baissé également globalement de 7% par rapport à la même période de 2019 (Voir annexe n°03).

3.2.2.2. Crédits aux promoteurs

Aucun crédit n'est attribué aux promoteurs. Plusieurs dossiers concernant des crédits aux promoteurs sont transmis à la DFP :

Tableau n° 10 : dossiers transmis à la DFP en instance de traitement concernant les crédits aux promoteurs immobiliers.

Agence	Promoteur	Projet	Montant sollicité
ABANE	SARL DILOA Promotion	Réalisation de 26 logements et 10 locaux commerciaux à Tizi-Ouzou	227 000 000 DA
ABANE	BOUSSABA promotion immobilière	Réalisation de 18 logements à Tizirt	70 000 000DA
LAMALI	SARL ASA	Acquisition d'un bien immobilier à usage professionnel (crédit-bail)	34 550 000

2.3. Recouvrement de crédits de logement

Quand on parle de recouvrement à la CNEP Banque on pointe du doigt un sujet important tant la CNEP s'est fixé c'est dernière année comme objectif principale d'apurer sa situation en terme de créance impayé .

3.3.1. Recouvrement de crédits de logement au particulier :

Le taux de recouvrement global des crédits au particulier est de 80,81%. Le détail des taux par agence est arrêté dans le tableau suivant :

Chapitre III :

Tableau n° 11: situation de recouvrement des crédits de logement aux particuliers au 31/12/2020

Agence	Montant exigé (DA)	Montant recouvert(DA)	Taux de recouvert
201	367 199 860,10	308 964 734,46	84,14%
2020	1 627 507 109,86	1 297 033 311,45	79,69%
203	879 177 861,77	711 501 469,16	80,93%
204	251 678 085,73	224 748 108,58	89,30%
205	68 360 044,58	61 999 449,10	90,70%
206	284 102 478,27	227 422 893,39	80,05%
207	612 35 248,41	529 730 474,40	86,51%
208	601 033 077,27	531 859 596,01	88,49%
214	454 349 808,61	394 509 061,76	86,83%
215	1 002 081 797,75	728 309 775,98	72,68%
216	303 177 532,75	243 891 613,70	80,45%
217	276 920 139,50	187 485 987,30	67,70%
218	154 124 869,50	114 808 672,54	74,49%
219	306 285 753,74	233 628 794,57	76,28%
117	461 728 656,78	386 273 014,57	83,66%
Totaux	7 650 072 233,62	6 182 166 956,56	80,81%

Source : Données internes de la CNEP banque, septembre 2021.

3.3.2. Recouvrement de crédits de logement aux promoteurs

Pour ce qui est de recouvrement des crédits aux promoteurs au 31/12/2020 est d'un montant de 2 929 187 458,04 DA soit un taux de recouvrement de 44,67%

Pour l'année 2020 aucun crédit n'est accordé aux promoteurs a cause de la situation sanitaire due au COVID 19, la majorité des investissements immobiliers été gelés. Mais des créditsont été accordésaux entreprises.

Chapitre III :

Tableau n°08 : Situation des réalisations en termes d'engagements par rapport aux objectifs annuels

Libellé			Taux de réalisation
	Objectifs (DA)	Crédits accordés (DA)	
Promoteurs	681 053 000,00	0,00	00%
Entreprises	293 840 000,00	4 760 000,00	1,62%
Crédit-bail immobilier	37 500 000,00	0,00	0,00%

Source : Données internes de la CNEP banque, 2021.

D'après les données collectées auprès de l'agence CNEP Banque, aucun crédit n'est destiné aux promoteurs ou à financer un immobilier, seulement un montant de 4 760 000,00DA est destiné au financement des entreprises.

Cependant trois dossiers des promoteurs immobiliers sont transmis à la DFP en instance de traitement :

Tableau n°09 : Dossiers transmis à la DFP

Projet	Montant sollicités (DA)
Réalisation de 26 logements et 10 locaux commerciaux à Tizi-Ouzou	227 000 000,00
Réalisation de 18 logements à Tizirt	70 000 000,00
Acquisition d'un bien immobilier à usage professionnel (crédit-bail)	34 550 000,00
Total	331 550 000,00

Source : Données internes de la CNEP banque, 2021

Cette étude représente globalement l'activité du réseau de la CNEP banque pour l'année 2020 en terme d'engagement et de mobilisation des crédits au particulier et aux promoteurs.

Chapitre III :

Section 03 : Traitement d'une opération de crédit immobilier

La procédure d'octroi d'un crédit immobilier sera traitée avec plus de détails lors du montage de dossier de crédit aux particuliers.

Sur la base des informations fournies par la banque, on peut déterminer les conditions de crédits auxquelles il ouvre droit, et procéder aux différentes étapes du traitement d'un dossier de crédit immobilier

3.1.Présentation de la demande de crédit

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement auprès d'un particulier un client qu'on dénommera M^r X qui s'est présenté à l'agence 201 Tizi-Ouzou afin de solliciter un crédit de 8 340 000.00 DA.

Après entretien avec le chargé clientèle M^r X s'est avéré éligible au prêt désiré.

Prise de contact avec le client

La prise de contact avec le client est une étape décisive dans le processus d'octroi de crédit. En effet lors de la présence du client M^r X au niveau du front office le chargé clientèle tente d'identifier le demandeur.

A. Information personnel :

Nom et Prénom : M^rX.

Date de naissance : 27/04/1979.

Situation familial : mariée.

Adresse du domicile : xxxxxxxxxxxx.

B. Situation professionnel :

Profession : analyste programme.

Employeur : SONATRACH.

Revenu mensuel : 102625.65 DA.

Qualité épargnant : non épargnant.

Crédit en cours : néant.

Chapitre III :

C. Information sur le bien objet du crédit :

Superficie : 73.49 M².

Type : F3.

Adresse :yyyyyyyyyyyyyy.

Prix de cession : 8 340 000.00 DA.

Valeur vénal : 8 722 528.10 DA.

3.2. Constitution du dossier pour un crédit immobilier

Après identification du demandeur, celui-ci est invité à remettre :

Le dossier doit renfermer les éléments suivants :

- La demande de crédit immobilier (formulaire);
 - Des renseignements sur la personne de l'emprunteur : extrait d'acte de naissance, fiche familiale pour les époux, justificatif d'identité (carte d'identité ou permis de conduire) ;
 - Des justificatifs de revenus : Pour les salariés, relevé des émoluments, déclaration annuelle des salaires, attestation de travail. Pour les professions libérales ou les commerçants : copie du registre de commerce, dernier avertissement fiscal ;
 - Une autorisation de prélèvement au bénéfice de la banque qui alloue le prêt ;
- Le relevé des intérêts des comptes d'épargne pour les épargnants.¹

Le dossier administratif : ce dossier contient les pièces suivantes :

- Une demande de crédit signée par le postulant (formulaire CNEP Banque).
- Un extrait d'acte de naissance.
- Une copie légalisée de CNI.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale.
- Questionnaire de santé.
- Autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP Banque.
- Un relevé des émoluments et attestation d'emploi suivant le model CNEP Banque.

¹ Décret exécutif n°10-166 du 30 juin 2010 Fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêt du Trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement. Journal officiel, n°41, 4/07/2010, p.10.

Chapitre III :

- Attestation de travail.

Le dossier pour le bien objet du crédit : comporte les éléments suivants :

- Certificat négatif d'hypothèque délivrée par les services de conservation foncière.
- Rapport d'évaluation du bien financé.
- Un livret foncier (acte de vente).
- Promesse de vente (model CNEP Banque).
- Le client se présente à l'agence et dépose son dossier nécessaire pour l'étude après vérification de la conformité des pièces fournies par M^X le banquier lui remet un titre de dépôt.

Les co-emprunteurs et les cautions doivent fournir les mêmes documents afin de justifier l'acquisition d'un bien (villa, appartement, terrain, duplex..), de construction d'un bien ou de travaux.

L'emprunteur doit apporter tous les éléments établissant la réalité, la faisabilité et le coût du projet : selon le type d'emprunt, une promesse de vente notariée, la décision d'attribution, le contrat de vente sur plan, un permis de construire, un acte de propriété du terrain, le devis pour des travaux d'aménagement, etc...

3.3.L'étude et l'analyse du dossier de crédit

Cette étape se base essentiellement sur la vérification des documents remis par le client à savoir leur conformité d'une part et leur authenticité d'autre part (dans le cas d'un éventuel doute). Nous tenons à informer l'aimable lecteur de la présence d'un cadre des crédits immobiliers avec laquelle le chargé d'étude du dossier soumet le client postulant à une évaluation financière et une notation et le classe par la suite par rapport aux autres demandeurs.

3.4.La détermination de la structure de financement du crédit immobilier

Le client ayant présenté des documents conformes et authentiques, le chargé d'étude procédera à la détermination de la structure de financement relative au crédit sollicité. Cette structure de financement comportera la détermination de l'autofinancement ainsi que le montant et le taux d'intérêt à payer, la durée du crédit, la modalité de remboursement,

Chapitre III :

montant de l'assurance.

3.5. Traitement du dossier

Le traitement du dossier d'octroi d'un crédit immobilier concerne:

A. Le contrôle du fichier client

Le contrôle du fichier « client crédit » reste obligatoire, il vise à vérifier si :

- Le postulant a déjà bénéficié d'un prêt auprès de la CNEP Banque ou d'une autre banque.
- Le postulant n'est pas en situation d'impayé.

B. détermination de montant du crédit

Avant de déterminer le montant du crédit à accordé, la banque procède d'abord à la détermination de la capacité de remboursement, durée de crédit, taux d'intérêt.

* Capacité de remboursement

Selon le tableau de la capacité de remboursement le taux à applique dans ce cas (revenu de M'X est égale à 102625.65 est donc supérieur à 4 fois et inférieur à 8 fois le SMNG) est de 50%.

La capacité de remboursement se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{revenu mensuel} \times 50\%$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 102625,65 \times 0,5$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 51312.825 \text{ DA}$$

* La durée de remboursement

C'est la différence entre la limite d'âge qui est 75 ans et l'âge du postulant.

Donc : $75 - 39 = 36$ ans.

Le différé : 12 mois.

Donc la durée de remboursement : $36 - 1 = 35$ ans.

Chapitre III :

La durée de remboursement = 35 ans

B3. Le taux d'intérêt

Le taux d'intérêt à appliqué au client M^r X âgé de 38 ans en vu de l'acquisition d'un logement auprès d'un particulier est un taux de 6%.

Détermination du montant du crédit

Il se calcule selon la formule suivante :

Et la valeur tabulaire se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Montant du crédit} = \text{capacité de remboursement} / \text{la valeur tabulaire}$$

Avec un taux d'intérêt =6% ET durée = 35 ans

$$\text{la valeur tabulaire} = \frac{\text{taux d'interet}/12}{1 - (1 + \text{taux d'interet}/12)^{-\text{duree} \times 12}}$$

$$\text{la valeur tabulaire} = \frac{6\%/12}{1 - (1 + 6\%)^{-35 \times 12}} = \frac{0.005}{1 - 1.005^{-420}} = 0.005701897$$

La valeur tabulaire = 0.00570189

Donc

le montant du crédit=8999255, 734 DA

Le montant de 8 999 255.734 DA représente le prêt maximum que la CNEP Banque peut accorder à M^rX vue ça capacité de remboursement.

Ce client à sollicité un crédit de 8 340 000.00 DA qu'il peut supporter largement étant donné, qu'il est inferieur au maximum déterminer.

C. calcul de la mensualité

Pour déterminer la mensualité, on doit d'abord déterminer l'échéance ainsi que l'assurance CARDIF.

Chapitre III :

* Détermination de l'échéance

Le montant du crédit = 8340000,00

La valeur tabulaire = 0,005701897

Donc :

$$\text{Echéance en capital et intérêt} = \text{montant du crédit} \times \text{la valeur tabulaire}$$

$$\text{Echéance en capital et intérêt} = 47555.83 \text{ DA}$$

* Détermination de l'assurance CARDIF

L'emprunteur souscrit la formule classique de CARDIF el Djazair qui couvre le risque décès aux taux de 0.045 % pour le postulant âgé (moins de 40 ans).

La formule de calcul de la prime d'assurance :

$$\text{Prime assurance} = \text{montant sollicité} \times \text{coefficient d'assurance}$$

$$\text{Prime d'assurance} = 8340000 \times 0.00045$$

$$\text{Prime d'assurance} = 3753.00 \text{ DA}$$

Après avoir calculé l'échéance et la prime d'assurance nous allons calculer la mensualité selon la formule suivante :

$$\text{Mensualité} = \text{échéance en capital et intérêt} + \text{la prime d'assurance décès}$$

$$\text{Mensualité} = 47555,83 + 3753,00$$

$$\text{Mensualité} = 51308,83 \text{ DA}$$

D. Calcul des intérêts intercalaires

La période du différé est de 12 mois (360 jours).

La formule mathématique de calcul des intérêts intercalaires :

$$I = C \times i \times N / 360$$

C : capital (montant du crédit) ;

Chapitre III :

i : taux d'intérêt ;

N : nombre de jours.

$$I = 8\,340\,000.00 \times 0.06 \times 366/360$$

$$I = 500\,399.99 \text{ DA}$$

E. L'assurance SGCI

Tous les crédits hypothécaire aux particuliers de la CNEP Banque sont soumis à la couverture assurance de garantie de crédit immobilier « SGCI » contre le risque d'insolvabilité. L'assurance SGCI couvre le risque d'incapacité définitive de l'assuré de procéder au remboursement du crédit dû, essentiellement aux motifs suivants :

- La perte d'emploi.
- Dégradation de la capacité de remboursement.

Le montant de l'assurance contre le risque d'insolvabilité est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction de ration : prêt / valeur vénal du bien immobilier objet du crédit.

* Calcul de SGCI

Montant de la Prime = (montant de crédit * taux de la prime) + TVA
--

Montant du prêt : 8 340 000 .00 DA.

La valeur vénal : 8 722 528.10 DA.

RPV = 8 340 000 .00 / 8 722 528.10.

RPV = 95 %.

Les taux de la prime assurance SGCI.

RPV < ou = 40%	0,50%
40% < RPV < ou = 60%	0,75%
60% < RPV < ou = 95%	1,00%

Source : Document de la CNEP Banque.

Chapitre III :

Le taux de la prime : 1%.

Montant de la prime (HT) :

$$8\,340\,000.00 \times 0.01 = 83\,400 \text{ DA}$$

Montant de la TVA :

$$83\,400 \times 0.19 = 15\,846 \text{ DA}$$

Montant de la prime (TTC) :

$$83\,400 + 15\,846 = 99\,246.00 \text{ DA}$$

La prime SGCI = 99246.00 DA

F. Les frais d'étude et de gestion

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

Les commissions payées sont de 25000 DA.

En ajoutant la TVA qui est de 19 %.

$$25\,000 \times 0.19 = 4\,750$$

$$25\,000 + 4\,750 = 29\,750$$

Les frais d'étude et de gestion = 29750 DA

3.6. Décision d'octroi

L'éligibilité du client demandeur de crédit d'une part et la conformité et l'authenticité des documents remis par ce dernier d'autre part font que le comité de crédit au niveau de l'agence émet un avis favorable quant à l'octroi du crédit sollicité. Cependant, il est à préciser l'avis définitif sera émis par la direction d'exploitation de la banque.

Le chargé du crédit établit une fiche technique, qui reprend toutes les informations nécessaires du postulant, et ça demande de crédit avec le résultat de la simulation de la demande qui

Chapitre III :

contient (la capacité de remboursement, le montant du crédit à accorder, la durée de la mensualité, le montant de l'assurance CARDIF, et celui de l'assurance SGCI).

Le dossier de M'X à été présenté au comité du crédit de l'agence (CCA) pour établir la décision finale ou il a été émis pour avis favorable dans les conditions suivantes :

- Montant du crédit : 8 340 000 .00 DA.
- Mensualité de remboursement : 51 308.89 DA.
- Durée de remboursement : 36 ans, dont 12 mois de différé.
- Le taux d'intérêt : 6%.

Puisque le montant du crédit dépasse le seuil d'engagement du comité de crédit de l'agence, ce dossier a été transmis au comité de crédit du réseau (régional).

Le comité de crédit régional à opté pour les mêmes conditions de crédit. Une décision d'octroi a été notifiée à l'agence après avoir été signé par le directeur régional, en vue de la formalisation des procédures et l'établissement de la convention de crédit qui doit être signé par le client et le directeur de l'agence.

Tableau N° 12 : Pouvoir d'engagement des comités de crédit

Les comités	Montant de crédit sollicité
Comité du crédit de l'agence(CCA)	$\leq 5.000.000,00$ DA
Comité du crédit régional(CCR)	$> 5.000.000.00$ DA et $\leq 20.000.000,00$ DA
Comité du crédit central (CCC)	$> 20.000.000,00$ DA

Source : document interne à la CNEP Banque.

Après confirmation de l'acceptation des conditions de crédit par M'X le chargé de crédit :

Chapitre III :

Etablit la convention de crédit qui reprend les conditions du prêt et le fait signé par l'emprunteur et le directeur de l'agence.

Procède à l'ouverture d'un compte cheque apuré de service caisse afin de débloqué la provision dans ce compte et dans le quel l'emprunteur versera :

- Les frais d'étude et de gestion de dossier qui sont : 29750 DA.
- L'assurance SGCI : 99246 DA.
- Le montant de l'assurance CARDIF pour 12 mois : 29750 DA.
- Demande une assurance catastrophe naturelles avec subrogation de la CNEP Banque

La mobilisation du crédit se fera en une seule tranche, puisqu'il s'agit d'un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier.

Le recueil de garantie dans le cas de crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier s'effectuera après la mobilisation du crédit.

Chapitre III :

Conclusion

Afin de garantir les crédits immobiliers en Algérie, une gestion efficace utilisant les différentes méthodes de gestion existantes pour minimiser les risques que peut présenter ce type de prêt et les adapter à la fois au type du crédit qui est à long terme et aux spécificités de la clientèle.

Pour mesurer la capacité du remboursement du client, la banque exige à chaque sollicitation la constitution d'un dossier plus au moins étoffé, lui permettant de connaître le demandeur et ses intentions futures, une connaissance qui s'avère primordiale pour mesurer les risques à courir et l'opportunité pour elle d'apporter son concours.

En effet, nous avons constaté que les aspects techniques liés au financement nécessite une rigueur de travail dans l'étude et l'octroi du crédit, par rapport aux risques liés au crédit repose essentiellement sur les garanties exigées, celle-ci est nécessaire pour le bon déroulement de l'opération d'une part et pour mieux sécuriser les banques et les clients d'autre part.

Conclusion générale

Conclusion générale

Comme nous venons de le suivre, le secteur de l'habitat a connue une évolution considérable, il a été marqué par une série de réformes engagées notamment a partir des années 1990 par l'application d'une série de mesures visant à réduire la crise de logement endurée particulièrement par les ménages à faibles et moyens revenus pour l'acquisition ou la construction de logement, ainsi qu'aux promoteurs immobiliers, dans le cadre des programmes soutenus par l'Etat.

Cependant, la problématique du logement reste toujours posée par l'ensemble des couches de la société, notamment par la couche la plus vulnérable déjà agacée par la recherche des moyens qui va lui permettre juste de satisfaire les besoins en matière d'alimentation

La crise se manifeste par une difficulté d'ajustement de l'offre et de la demande, mais néanmoins peut être plus acerbe pour certains segments du marché.

La situation actuelle du logement n'est guère bonne car, la croissance démographique, la baisse des revenus des ménages, la détérioration du pouvoir d'achat et l'inefficacité des politiques de l'Etat, tous ces facteurs ont contribués à rendre ce secteur l'un des plus médiocre et de ce fait, nécessite une intervention urgente et rapide des autorités compétentes en la matière pour satisfaire une demande de plus en plus croissante.

Comme tous les autres secteurs, celui du logement en Algérie connaît des mutations liées à l'évolution de l'économie en général, des modes de financement, de gestion, des techniques et des tendances des marchés, qui rendent de plus en plus stratégiques l'optimisation des procédés et d'autres facteurs.

Il n'en demeure pas moins que malgré cette répartition des rôles clairement établie et fondée sur l'efficacité des acteurs, le résultat est décevant : le marché du logement connaît depuis de nombreuses années un déséquilibre chronique entre offre et demande, à la fois quantitatif et qualitatif.

Conclusion générale

Nous avons constaté que l'Algérie enregistre toujours des difficultés en matière de satisfaction des besoins en logement notamment en milieu urbain, où la concentration humaine est devenue de plus en plus importante. La forte demande alimentée par l'accélération du mouvement d'urbanisation, la transformation de la structure familiale en Algérie et les difficultés d'accessibilité pour certains segments du marché, ont déclenché une véritable crise de logement.

L'évolution des prix immobiliers a également fragilisé le pouvoir d'achat des ménages, affectant ainsi la demande solvable. Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont tenté d'agir sur la demande.

De plus, le marché immobilier Algérien est quasiment à l'arrêt depuis l'apparition de la pandémie de COVID-19. Celle-ci a entraîné une sévère réduction des coûts des propriétés immobilières, le gel des transactions immobilières, l'absence de la clientèle, etc.

Dans le cadre de la promotion de la politique sociale et dans l'objectif de répondre le mieux aux attentes sociales des populations, l'Algérie a adopté une politique de subvention de grande ampleur.

Une réforme structurelle globale, cohérente et un rôle plus accru des autres agents économiques et du secteur privé. D'autres piliers comme l'amélioration des instruments de planification et d'urbanisme, une grande mobilisation de l'épargne nationale et la transparence des modalités de l'attribution des logements peuvent constituer une voie stratégique dans le dépassement de cette crise.

La politique de l'habitat en Algérie, orientée récemment principalement vers la production massive de logements avec l'objectif d'atteindre des résultats d'ordre quantitatif, présente peu de considérations aux standards de base de la qualité du cadre de vie. La majorité des quartiers nouvellement conçus restent dépourvus de plusieurs équipements de première nécessité (écoles, centres de santé, espaces de loisirs, etc.). Les terrains urbanisables se situant sur les franges des villes, les nouveaux logements ont dû être construits à des distances très éloignées des centres d'activités et des zones de services.

Bibliographie

Ouvrages

1. Jean-Jacques GRANELLE, « Economie et urbanisme : du foncier à l'immobilier 1950-2008 », l'Harmattan, 2009.
2. R. HAMIDOU, « Le logement : un défi », éditions OPU, Alger, 1989.
3. S. Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN « Logement et habitat : l'état des savoirs ». Edition La découverte, Paris, France, 1998.
4. Jean-François SELAUDOUX, Jean RIOUFOL, « Le marché immobilier, Collection : Que sais-je ? Éd. Presses Universitaires de France.
5. Jean-François SELANDOUX, « Le marché immobilier », Collection : Que sais-je ? éditeur : Presses Universitaires de France, 2005.
6. André LEDOIT, « Cours d'économie immobilière », éd Broché, France, 2012.
7. BENAMRANE. DJ, « Crise de l'habitat », édition, C.R.E.A, Alger.
8. Bachir BOULAHBEL, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008.
9. Tahar HADJSADOUK, « Les risqué de l'entreprise et de la banque », Edition Dahleb, 2007, P.134.
10. Christian CAVALDA, Jean STOUFFLET, « Droit bancaire », 9^{ème} éd, édition Broché, France, 2015.
11. Jean Bernard BLAISE, « Droit des affaires » 5^e éd, éditions Extensio Paris, 2009.
12. Christophe LAJOY, « Droit des marchés publics », Edition Berti, Alger, 2007.
13. Michel MATHIEU, « L'Exploitant bancaire et le risque crédit », édition Banque éditeur, Paris, 1995.
14. Anne-Marie PERCIE DU SERT, « Risque et contrôle du risque », Edition Economica, France, 1999.
15. J. MARGERIN, G. AUSSET, « Investissement et financement », édition Sedifor, Paris, 1957.
16. Huberte La BRUSLERIER, « Analyse financière et risque de crédit », édition Dunod, Paris, 1999.
17. S. COUSSERGUES, « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie », 3^e édition DUNOD, Paris, 2002.
18. Sylvie DE COUSSERGUES, « La banque : structures marchés gestion », Paris, éditions Dalloz 1994.

Bibliographie

19. Pierre-Charle PUPION, Economie et gestion bancaire, Edition Dunod, Paris, 1999.
20. Farouk BOUYACOUB, « L'entreprise et le financement bancaire », édition casbah, Algérie 2001.
21. G. GOBIN : « Les guérations bancaires et leur fondements économiques. », French Edition, 1980.
22. MANSOURI, Mansour. Système et pratiques bancaires en Algérie .Alger : Edition Houma, 2005.
23. Andri NEVEU, « Financer l'agriculture : quels systèmes bancaires pour quelles agricultures ? Edition Charles 1 Léopold Mayer, 2001.
24. Farouk BOUYAKOUB, « L'entreprise et le financement bancaire », Edition Casbah, Alger, 2000.

Revues

1. Bertrand AVRIL, Bernard ROTH, « La promotion immobilière construire pour autrui », édition Mouflon, 2003.
2. Christian GOURIEROUX, André TIOMO, « Risque de crédit : Une approche avancée », les cahiers du CREF de HCE Montréal, Avril 2007.
3. J ABDELKAFI, « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie », revue Technique et architecture N°329, Paris, 1980.
4. Madani SAFAR ZITOUN, « Etat providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », revue Tiers Monde 2012/2, n°210.
5. Mutations, Revue N°5 octobre 1993.
6. Nicolas. PECOURT, « Le Crédit Foncier, acteur de plus d'un siècle et demi d'histoire immobilière et financière », revue l'observateur de l'immobilier du crédit foncier N°93.
7. Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme « La revue de l'habitat » N° 03 mars, 2009.
8. Taoufik SOUAMI, « Le foncier : un enjeu pour techniciens aussi. L'illustration de la décennie 1990 en Algérie », revue Autrepart 2005/2, n°34.

Bibliographie

9. Véronique ROUGNES, « Gestion bancaire du risque de crédit aux entreprises », Revue de la littérature, Centre de Recherche Européen en Finance et Gestion, édition Hal Paris 4, 2011.
10. Yamina LASLA, Kamal OUKACI, « Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux? », revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, volume 11 n°1, Msila, 2018.

Mémoire et thèses

1. Abdelkrim HERAOU, « Evolution des politiques de l'habitat en Algérie : le L.S.P comme solution a la crise chronique du logement, cas d'étude la ville de Chelghoum Laid », mémoire pour l'obtention du diplôme de magister en Habitat, université Ferhat Abbas Sétif, 2011-2012.
2. Catheline GIAUX, « L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi », Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006.
3. Djamila BOUKROUSS, « Les circuits du financement des pme en Algérie », mémoire de magistère en sciences économiques, option : économie internationale, université d'Oran, 2007.
4. Fouad HANTOUR, « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire de fin d'étude pour l'obtention du brevet supérieur de banque, Ecole supérieur de banque, 2008.
5. Fouad HENTOUR le financement bancaire au service de l'immobilier, mémoire de fin d'étude pour l'obtention de brevet supérieur de banque, février 2005.
6. Frida OUACHAM, « La titrisation des créances hypothécaires, simulation sur un portefeuille réelle créance hypothécaire appartenant à la CNEP-Banque », mémoire de magistère en science économiques, monnaie-finance banque, Tizi-Ouzou, université Mouloud MAMMERRI de Tizi-Ouzou, 2013.
7. H. ZEGHICHI, « Bien-être et santé dans les logements collectifs l'exemple de quelques cités de Batna », mémoire de magister en architecture, université Mohamed Khider, Biskra, 2014.
8. Martin LALONDE, « La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées », mémoire en vue de l'obtention du grade de maître des sciences en Anthropologie, Faculté des arts et sciences, Montréal, 2010.

Bibliographie

9. Mohamed Amine NADJI, « Réalisation d'un éco quartier », mémoire de magistère en Sciences de l'Environnement et Climatologie, université d'Oran, 2015.
10. Mohammed BEKADA, « La réforme du système bancaire en Algérie » mémoire de magistère en sciences économiques, option : analyse économique et développement, université d'Oran, 2009/2010.
11. Mokhtar AMRAN, « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production», mémoire de Magister en urbanisme. Université de Constantine, 2007.

Lois et textes

1. Arrêt interministériel du 09/04/2002, relatif à l'AAP/CNL.
2. Arrêté du 30 janvier 2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé, journal officiel n°13 du 28 février 2018.
3. Code civil algérien
4. Code de commerce algérien
5. Décision Réglementaire Numéro 1147/2008 de la 27/05/2008 portant organisation Générale de la CNEP Banque.
6. Décret exécutif n° 10-166 du 30 juin 2010 fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêts du Trésor aux fonctionnaires pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement, journal officiel n°41 du 4 juillet 2010.
7. Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires, journal officiel n°17 du 10 mars 2010 .
8. Décret exécutif n°10-166 du 30 juin 2010 Fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêt du Trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement. Journal officiel, n°41, 4/07/2010.
9. Décret exécutif n°13-378 du 9 novembre 2013 fixant les conditions et modalités relatives à l'information du consommateur journal officiel de la république algérienne n°24 du 13 mai 2015.
10. Décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière, journal officiel n° 14 du 3 mars 1993.

Bibliographie

11. La loi n°86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, journal officiel n° 10 du 5 mars 1986.
12. Loi 02-11 du 24 décembre 2002 portant la loi du finance pour 2003. Journal officiel n°86, 25/12/ 2002.
13. Loi 02-11 du 24 décembre 2002 portant la loi du finance pour 2003. Journal officiel n°86, 25/12/ 2002.
14. Loi 90/10 relative à la monnaie et au crédit modifiée et complétée par l'ordonnance 03/11/2003 modifiée et complétée par l'ordonnance 10/04 du 26/08/2010
15. Loi n° 90-11 du 27 Avril 1990 relative aux relations de travail.
16. Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. journal officiel de la république algérienne n°14 du 6 mars 2011.
17. Loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit. Journal officiel, n°016.
18. Ordonnance N° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.
19. Revue de l'habitat n °06, Janvier 2011.

Web graphie

1. Comprendre le marché financier du logement en Algérie, revue du centre for Adorable Housing Finance in Africa, Juin 2020, p 4, sur :
<http://housingfinanceafrica.org/http://housingfinanceafrica.org/fr/>.
2. <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=fr>
3. <http://www.elmouwatin.dz/?crédit-immobilier>.
4. <http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/ bien immobilier>.
5. <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>.
6. <http://www.ons.dz>.
7. <http://www.premier ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/habitat.pdf>.
8. <https://www.aadl.com.dz/presentation.htm>.
9. <https://www.bessapromotion.com/blog-immobilier/credit-bancaire>.
<https://www.enssea.net/enssea/moultakayat/2012/polpub/2012-32.pdf>
10. OUADAH REBRAB Saliha, La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement, p 17, sur :

Autres documents

1. Annuaire statistique de l'Algérie.

Bibliographie

2. comprendre le marché du financement du logement en Algérie, rapport du Centre for Africa, juin 2012.
3. Document interne à la CNEP Banque.
4. Encyclopédie la rousse 2007.
5. Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.
6. Statistique du ministère de l'habitat.
7. Magazine de la monétique, SATIM, Année 2010.

Table des matières

Remerciements	
Dédicaces	
Liste des abréviations	
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Introduction générale.....	1
Chapitre I : Le marché de l'immobilier en Algérie.....	7
Introduction	8
Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier.....	9
1.1. Le bien immobilier	9
1.1.1. Définition d'un bien immobilier.....	9
1.1.2. Les caractéristiques des biens immobiliers	9
1.1.3. Typologie des biens immobiliers.....	10
1.2. Généralités sur le marché immobilier	13
1.2.1. Etude de l'offre et de la demande sur le marché immobilier.....	13
1.1.2. La segmentation du marché immobilier	14
1.1.3. Les intervenants sur le marché immobilier.....	15
Section 2 : Etat des lieux du marché immobilier algérien.....	18
2.1. L'évolution du marché immobilier algérien.....	18
2.1.1. Le monopole de l'Etat avant 1986.....	18
2.1.2. L'avènement du logement particulier.....	20
2.2. Nouvelle politique de logement en Algérie.....	23
2.2.1. Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat	23
2.2.2. Le nouveau dispositif de financement du logement	24
2.2.3. Reformes institutionnelles du financement du logement	25
2.2.1. Les différentes formules de logement	25
2.2.2. L'évolution de la population et logement en Algérie	30
2.2.2.1. L'évolution de la population algérienne	30
2.2.2.2. La répartition globale des livraisons de logements	31
2.2.2.3. Evolution du parc logement en Algérie	33
3.2. Le financement du logement	38

Table des matières

3.1.1.	De 1967 à 1986.....	38
3.1.3.	Période 1986-1990.....	40
3.2.	Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie	41
3.2.1.	La caisse nationale de logement (CNL)	42
3.2.2.	La société de garantie du crédit immobilier (SGCI).....	43
3.2.3.	Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière	44
3.2.4.	La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM).....	45
3.2.5.	La société chargée de refinancement de l'hypothèque (SRH)	45
	Conclusion.....	48
	Chapitre II : Le crédit immobilier en Algérie	49
	Introduction	50
	Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier	51
1.1.	Éléments de définition du crédit immobilier.....	51
1.1.1.	Définition du crédit immobilier	51
1.1.2.	Caractéristique d'un crédit immobilier.....	52
1.1.3.	Les conditions d'octroi du crédit immobilier	53
1.2.	Types des crédits immobiliers.....	54
1.2.1.	Les crédits immobiliers aux particuliers.....	54
1.2.2.	Les crédits à la construction	55
1.2.3.	Crédit à l'accession.....	55
1.2.4.	Autre types de crédits	58
1.2.5.	Les crédits immobiliers aux promoteurs immobiliers	60
1.3.	Financement du crédit immobilier en Algérie.....	62
1.3.1.	La durée du crédit immobilier	63
1.3.2.	Le taux d'intérêt.....	63
	Section 02 : Les risques du crédit immobilier.....	66
2.1.	Le risque.....	66
2.1.	Définition du risque du crédit.....	66
2.2.	Les différents types de risques crédit	67
2.2.1.	Le risque de contrepartie	67

Table des matières

2.2.2.	Le risque crédit	68
2.2.3.	Le risque sur le marché.....	69
2.2.4.	Les risques de liquidité	70
2.2.5.	Le risque des taux d'intérêt	70
Section 03 : Gestion de risque et les garanties du crédit immobilier		71
3.1.	Gestion des crédits immobiliers	71
3.1.1.	Préventions et limitation du risque de crédit	72
3.1.2.	Limitation du risque.....	72
3.2.	Les garanties bancaires.....	72
3.2.1.	Les garanties réelles	73
3.2.2.	Les garanties personnelles.....	78
3.2.3.	Les Garanties complémentaires	80
Conclusion.....		81
Chapitre III : Modalités d'octroi de crédits immobiliers à la CNEP Banque.....		82
Introduction		83
Section 01 : Présentation de la CNEP Banque		83
1.1.	Historique de la CNEP Banque	83
1.2.	Mission de la CNEP Banque	83
1.3.	Evolution de la CNEP Banque	84
1.3.1.	Première période (1964-1970) : collecte de l'épargne	84
1.3.2.	Seconde période (1971-1979): encouragement du financement de l'habitat.....	84
1.3.3.	La décennie 1980 : La CNEP au service de la promotion immobilière	84
1.3.4.	LA CNEP après 1997	84
1.3.5.	Le 31 Mai 2005: financement des investissements dans l'immobilier	85
1.3.6.	Le 17 juillet 2008: Repositionnement stratégique de la CNEP Banque.....	85
1.4.	Organisation de la CNEP Banque	85
1.5.	Missions et opérations de la CNEP Banque	88
1.5.1.	Les missions de la CNEP Banque	88
1.5.2.	Les opérations de la CNEP Banque	89
Section 02 : Présentation du Réseau de Tizi-Ouzou		89
2.1.	Historique.....	89

Table des matières

2.2. Mission de l'agence	90
2.3. Organisation de l'agence	91
3.2.1. Engagement et mobilisation des crédits	93
3.2.2.1. Les crédits aux particuliers (crédit hypothécaires)	93
2.3. Recouvrement de crédits de logement	94
Section 03 : Traitement d'une opération de crédit immobilier	97
3.1. Présentation de la demande de crédit	97
3.2. Constitution du dossier pour un crédit immobilier	98
3.3. L'étude et l'analyse du dossier de crédit	99
3.4. La détermination de la structure de financement du crédit immobilier.....	99
3.5. Traitement du dossier	100
3.6. Décision d'octroi	104
Conclusion.....	107
Conclusion générale	108
Bibliographie	111
Résumé	122

Résumé

Le problème du logement a constitué un trait dominant de l'effort de l'Etat aux plans économique et social. L'Algérie a consacré des ressources budgétaires appréciables pour faire face à la crise du logement et améliorer les conditions de vie des citoyens. Certes les résultats des efforts fournis par les pouvoirs publics sont considérables, mais la situation reste toujours en crise. Le dépassement de cette dernière nécessite plus d'engouement.

Pour concrétiser cet engagement, plusieurs formules d'offres de logements ont été adoptées ainsi que la diversification des méthodes de financement de logement.

A cet effet, la CNEP Banque a accentué et diversifié le financement de logement par ses différentes formes. Le logement et l'habitat représentent l'une des crises les plus considérables que l'Algérie a connues pendant les deux dernières décennies. A cet effet, la banque est l'une des institutions financières qui ont mis en place une nouvelle formule et ce dans le cadre de la relance et l'encouragement du financement du logement.

Mots clé: Logement- crédit immobilier