

République Algérienne Démocratique et populaire
Ministère De L'enseignement Supérieur Et De La Recherche Scientifique

UNIVERSITE MOULOUD MAMMERI TIZI-OUZOU

Faculté des Sciences Economique, Commerciales et des Sciences de Gestion

Département Des Sciences Economiques



MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

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

Spécialité : Management bancaire

Thème :

Le Crédit immobilier en Algérie

Cas : CNEP AZAZGA

Réalisé par :

- LEMAICI Said
- KHELFOUN Walid

Encadré par :

Dr : Mr ABIDI Mohammed

Membre du Jury :

- Président : Mr ACHIR Mohammed LCB UMMTO
- Examineur : Mr GHEDDACHE Lyes LCA UMMTO
- Rapporteur : Mr ABIDI Mohammed LCB UMMTO

Promotion : 2021 /2022

Remerciements

Tout travail de recherche n'est jamais l'œuvre d'une seule personne . nous remercions dieu tout puissant de nous avoir donné la force et la sagesse pour achever ce modeste travail . Nous remercions tout particulièrement monsieur ABIDI Mohamed pour avoir accepté d'être notre encadrant , ainsi pour Ses conseils et son suivi pour la réalisation de ce mémoire . Notre reconnaissance va également à l'ensemble du personnel de la CNEP - Banque d'Azazga , particulièrement Nous tenons à remercier madame TIGHEDINE qui nous a acceptées d'être notre promoteur au sein de cette agence et pour les informations qu'elle nous a fournis . Nous sincères remerciements s'adressent ensuite à la directrice adjointe pour ses explications pratiques et son suivi . Nous remercions également les membres de jury pour l'honneur qu'ils nous font , en acceptant de juger ce travail et de participer à la soutenance . A ceux qui nous ont aidés de près ou de loin , dans la concrétisation de ce travail .

Dédicaces

Je tiens sincèrement à dédier ce travail à mes parents pour leurs sacrifices , leurs soutiens , ainsi la confiance totale qu'ils m'ont accordée surtout pour leur patience , leur tendresse et leur amour infini , et à tous mes proches et a mes amis (es) . qui m'ont toujours soutenue au cours de la réalisation de ce mémoire ,et a mon binôme .

Enfin , je ne saurai à travers cette dédicace exprimer le dévouement et le respect que je porte pour toute ma famille .

Said

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

*A mes parents. Aucun hommage ne pourrait être à
la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me
combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue
vie.*

*A mes frères, je leur souhaite du succès dans leur vie,
toute ma famille, mes amis, A mon binôme Saïd. Et à
tous ceux qui ont contribué de près ou de loin pour
que ce projet soit possible, je vous dis merci.*

Walid

*Listes des tableaux et
graphiques*

❖ *Liste des tableaux*

Tableau N° 01 : Représentant l'évolution de la population en Algérie de 2012 à 2018.	33
Tableau N°02 : Représentant la livraison du logement de 2012 à 2018.....	34
Tableau N°03 : Représentant les produits de placements de la CNEP-Banque.	38
Tableau 4 : quotités de financement.....	53

❖ *Liste des graphiques*

Graphique N° 01 : (histogramme) représentant l'évolution de la population algérienne de 2012 à 2018.	33
Graphique N°02 : Représentant la livraison du logement en Algérie entre 2012 et 2018.	34

Liste des abréviations

Liste des abréviations

AAP: Aide à l'Accession à la Propriété.

ADE : Algérienne Des Eaux.

AP : Agence Principale.

APC : Assemblée Populaire Communale.

BADR : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural.

BNA: Banque Nationale d'Algérie.

CATNAT : Catastrophes Naturelles.

CCP : Comptes Courants Postaux.

CMT : Crédit à Moyen Terme.

CNAS : Caisse Nationale des Assurances Sociales.

CNEP: Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.

CNL : Caisse Nationale du Logement.

CNT : Caisse Nationale du Logement.

CREM : Central des Risques Entreprises et Ménages.

DCPS : Direction des Crédits Particuliers et Spécifiques.

DEJC : Direction des Etudes Juridiques et du Contentieux.

DRE : Direction de la Réglementation et des Etudes.

DSERC : Direction du Suivi des Engagements et du Recouvrement des Créances.

EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

EPIC: Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial.

FGCMPI: Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de Promotion Immobilière.

FR : Fond de Roulement.

Liste des abréviations

IAD : Invalidité Absolue et Définitive.

LSP : Logement Social Participatif.

PME: Petites Moyens Entreprises.

PMI: Petites Moyens Industries.

RMN : Revenu Mensuel Net.

SARL : Société A Responsabilité Limite.

SATIM: Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique.

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier.

SIG: Système Interbancaire de Gestion.

SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti.

SRH: Société de Refinancement Hypothécaire.

TTC : Toute Taxe Comprise.

VEFA : Vent en Etat Future Achèvement.

VSP : Vent Sur Plan

Sommaire

Sommaire

Introduction générale	02
-----------------------------	----

Chapitre I Généralités sur la banque et les crédits

Introduction :	06
----------------------	----

Section 1 : présentation de la banque.....	07
--	----

Section 2 : les crédits	12
-------------------------------	----

Section 3 : les risques liés aux crédits.....	20
---	----

Conclusion :	25
--------------------	----

Chapitre II : Le financement de crédit immobilier en Algérie

Introduction :	27
----------------------	----

Section 1 : le marché immobilier en Algérie	28
---	----

Section 02 : La situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les	
---	--

Intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.	32
---	----

Section 3 : les crédits immobiliers	44
---	----

CONCLUSION	60
------------------	----

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP

Banque AZAZGA

Introduction.....	62
-------------------	----

Section 1 : Aspect général sur la CNEP – banque.....	63
--	----

Section 2 : traitement d'un dossier de demande de crédit immobilier.....	72
--	----

Conclusion.....	78
-----------------	----

Conclusion général	80
--------------------------	----

Introduction générale

Introduction générale

Les banques jouent un rôle important et primordial dans la mobilisation de l'épargne et l'allocation des ressources financières d'une manière efficace à travers ses activités traditionnelles et sa fonction d'intermédiation qu'elle occupe entre les dépositaires et les emprunteurs. Ainsi, elles se trouvent au centre du circuit financier et influence d'une manière directe et indirecte le développement de l'économie nationale.

Un des principaux services de toute agence bancaire, est le service de crédit : c'est le moteur de fonctionnement de toutes les banques. Ce service traite, essentiellement, les opérations de crédit qui, quant à elles, constituent pour le banquier, l'essence même de son métier.

Bien qu'il soit à ses débuts destiné aux entreprises sous forme du crédit d'exploitation et du crédit d'investissement, le crédit a été élargi à une nouvelle catégorie d'agents économiques qui sont les ménages. Par ailleurs, depuis quelques années les banques se sont emparées du marché immobilier. En effet, l'intervention des banques dans le secteur immobilier est devenu plus indispensable, elles offrent aux clients des produits divers plus sûres.

Il est communément admis, que la situation du secteur du bâtiment est le miroir reflétant l'assise de l'ensemble de l'économie. En effet, le logement représente un élément fondamental dans la croissance économique d'un pays puisqu'il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages, il joue un rôle très déterminant dans la vie du citoyen, il constitue pour l'être humain sans doute un besoin social le plus sensible et le plus porteur, c'est un besoin vital pour tout un chacun, non seulement il permet de combler un besoin de sécurité, mais il permet aussi à l'individu d'en tirer une satisfaction majeure, car il tient une place de choix dans son patrimoine

Dès l'indépendance, l'Etat algérien a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la relance économique du pays et dans le confort et le bien-être de la population. Il a consacré alors d'importants financements pour l'immobilier avec la participation de la CNEP-Banque en tant que seule institution financière, proposant ainsi des crédits hypothécaires aux détenteurs de livrets épargne, durant plusieurs années l'Etat était l'unique offreur sur le marché de l'immobilier.

En effet, la crise de logements en Algérie est l'une des conséquences d'une politique monopolistique de l'Etat qui intervenait dans tout le processus de production, de refinancement, de commercialisation et même de gestion. L'Etat s'est retrouvé impuissant

Introduction générale

face à la très forte demande qui ne cessait de s'accroître à cause de l'explosion démographique. Cela a poussé les autorités publiques à engager des réformes importantes dans le secteur de l'habitat et de son financement.

Toutefois, malgré ces réformes et les divers programmes que l'Etat a mis en place, le secteur du logement pène toujours face à la très forte demande, cela est dû à la timide intervention des banques « à l'exception de la CNEP-Banque »; qui se sont montrées très réticentes quant à l'octroi de crédits immobiliers, cette réticence s'explique par une insuffisance dans la maîtrise du crédit hypothécaire et la méconnaissance de l'importance des produits des différentes institutions mises en place, mais aussi elle s'explique par l'exposition des banques à des multiples risques résultant de l'activité de crédit auxquels elles ne s'étaient pas accoutumées.

Notre travail s'inscrit dans la thématique générale du crédit immobilier. Il s'agit d'expliquer le rôle de la banque particulièrement la CNEP dans le secteur immobilier. 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 N°64-227 du 10/08/1964 Sur la base du réseau de la Caisse de solidarité des départements et des Communes d'Algérie (CSDCA).

Problématique

Afin de bien mener notre travail, nous avons tenté de répondre à la problématique suivante :

«Comment les banques particulièrement la CNEP peuvent-elles contribuer au financement du marché immobilier ? »

Pour mieux cerner notre sujet, les sous-questions suivantes sont indispensables :

- **En quoi consiste l'activité bancaire ?**
- **Qu'est-ce qu'un marché immobilier ? Quels Sont les intervenants, ainsi que les nouvelles institutions financières chargées de Promouvoir ce secteur en Algérie ?**
- **Quelles sont les caractéristiques des crédits immobiliers et les risques liés ?**

Introduction générale

Intérêt du sujet

Le choix de ce sujet est motivé par le fait qu'il relève de notre domaine de formation le management bancaire ; ainsi que son importance dans le développement local et par conséquent de notre économie.

Ce travail constituera en premier temps, une nouvelle source bibliographique, et une étude documentaire, ainsi que tout un ensemble de lectures réalisées, qui mettra en évidence de nouvelles connaissances pouvant servir d'autres prospecteurs ultérieurs. Il sera également, une opportunité pour nous de préparer notre avènement au milieu professionnel.

Méthodologie la recherche

Afin d'apporter des éléments de réponse à la problématique posé, nous avons jugé utile de recourir à une démarche méthodologique à double approche.

La première est d'ordre théorique, élaborée sur la base d'une revue bibliographique utilisant des ouvrages, articles, document, mémoires et thèse. Cette dernière nous à permis de se familiariser avec les concepts clés et prendre note des généralités sur le crédit immobilier, mais surtout de comprendre les spécificités des crédits hypothécaire.

Pour ce qui est du cas pratique nous avons procédé à l'analyse des procédures de gestion du crédit au niveau de la CNEP-banque à travers l'exploitation des documents internes relatif à l'activité du crédit.

Structure de travail

Afin de tenter de répondre à ces questions, nous avons jugé nécessaire de structurer notre travail en trois chapitres distincts :

Le premier chapitre intitulé « généralités sur les banques et les crédits », traitera les concepts de base sur les banques et les crédits ainsi que les risques liés aux crédits.

Le deuxième chapitre intitulé « le crédit immobilier en Algérie », portera sur les différents types de crédits immobiliers et le marché immobilier en Algérie.

Le troisième chapitre portera le cas pratique.

Chapitre I
Généralités sur la banque et
les crédits

Chapitre I généralités sur la banque et les crédits

Introduction :

Les intermédiaires financiers et bancaires sont chargés de fournir Capacité de financement, les dépasser pour les transformer en emplois (prêts ou crédit) aux agents ayant besoin de financement, conditionnel Déterminé par la loi bancaire.

A cet effet, la banque propose tout un ensemble de crédits bancaires, Particuliers et entreprises soucieux de satisfaire leurs clients.

Ainsi, plusieurs types de crédit peuvent être distingués :

Prêts aux entreprises, prêts à l'investissement, prêts personnels.

Ce chapitre sera divisé en trois parties, la première partie sera consacrée à

Théorie bancaire, deuxième introduction avec crédit, troisième et dernière

Cette section se concentrera sur divers risques de crédit et sur la manière de s'en prémunir.

Section 1 : présentation de la banque

Les banques jouent un rôle important dans le développement économique, elles sont au cœur des mécanismes et circuits financiers, le partenaire habituel des agents économiques.

Dans le cadre d'une activité passive, les banques reçoivent les fonds qu'elles prêtent, Il est alors attribué sous forme de crédits dans le cas actif. Ceux-ci jouent un rôle important dans notre économie ; ils répondent aux besoins des entreprises En termes d'exploitation ou d'investissements.

1.1. Définition de la banque :

1.1.1. Définition juridiquement

Dans une définition plus juridique, les banques sont des personnes morales qui effectuent à titre de progression habituelle et principalement des opérations de banque telle que définie par la loi et qui sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires correspondants.¹

1.1.2. Définition économique

« Les banques sont des intermédiaires financiers doté du pouvoir de création monétaire c'est-à-dire de la possibilité de créditer le compte d'un de leurs clients sans que cette opération soit compensée par le débit du compte d'un autre agent ou un dépôt préalable »²

<<Institution financière et de crédit qui collecte les dépôts et l'épargne des agents économiques, gèrent leurs moyens de paiement et accordent de crédits notamment en créant de la monnaie. Les banques participent au financement de l'économie. >>³

1.2. Le rôle de la banque

Financement indirect bancaire, exerçant le rôle d'intermédiaire bancaire Financière ; elle accepte les dépôts des détenteurs de capitaux (prêteurs ultimes) et final.

La rémunération de la banque correspond à la différence entre les taux accordés pour les prêteurs et les frais qu'ils facturent aux emprunteurs, ces différences doivent leur permettre de couvrir ses frais de fonctionnement, assurer le risque de non-remboursement et produire des résultats positifs.

¹ Article 110 à 113 de la loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

²Dictionnaire des sciences économiques / Alain Beitone, Christine Dollo, Jean-Pierre Guidoni, Alain Legardez, Paris, 1991

³ <https://www.pourleco.com/le-dico-de-l-eco/banque>

Chapitre I généralités sur la banque et les crédits

« La banque se trouve ainsi au centre de l'activité financière et peut se forger une réelle compétence dans le traitement de l'information sur la solvabilité des emprunteurs, mais au même temps elle assure le risque de crédit»⁴

« Du point de vue l'égalité, la banque est, d'après les dispositions de la loi sur la monnaie et le crédit, définie par les missions qu'elle remplit ; les opérations de banque comprennent la réception des fonds du public, les opérations du crédit ainsi que la mise à la disposition de la clientèle des moyens paiements et la gestion de ceux-ci »⁵

Elle effectue aussi les opérations de change et de commerce extérieur et assure la gestion des moyens de paiement.

1.3. Les fonctions de la banque :

Les fonctions de la banque, dans toutes leurs formes sont relativement les mêmes et se présentent comme suit :

1.3.1. La collecte des dépôts (ressources) :

Selon la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit, « sont considérés comme fonds reçus du public les fonds recueillis des tiers, notamment sous forme de dépôts, avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer »⁶. On distingue deux types de dépôts : les dépôts à vue et les dépôts à terme.

➤ Les dépôts à vue :

Les dépôts ou les avoirs à vue sont des dépôts spéciaux, qui se caractérisent par le fait de n'avoir pas de délai ou de disposer d'un délai court.

Les clients peuvent avoir accès à leur avoir pour ainsi dire « à vue », c'est-à-dire pleinement à tout moment ou à court terme. Nous distinguons :

-Comptes caisses.

-Comptes chèques.

-Comptes courant.

-Livret épargne junior.

⁴ DOV OGIEN : « Pratique des marchés financiers », édition DUNOD, Paris, 1990.

⁵ Selon la loi de la monnaie et de crédit, article 10.

⁶ Bouhriz Daidj Aicha « innovation technologique des services bancaires et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004.

Chapitre I généralités sur la banque et les crédits

-Livret épargne avec ou sans intérêts.

-Épargne spéciale logement.

- **Les dépôts à terme** : contrairement aux dépôts à vue, les dépôts à termes constituent l'ensemble des dépôts qui sont déposés au niveau des banques pour une période déterminée ou fixe à l'avance.

1.3.2. La distribution de crédit

La loi du 19 août 1986⁷. Définit le crédit comme étant tout acte par lequel un établissement habilité à cet effet met ou promet de mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique pour le compte de celle-ci un engagement par signature.⁸

Les banques apportent aux agents économiques les crédits nécessaires à leurs activités de consommation ou de production et on peut les classer comme suit :

- **Les crédits aux entreprises :**

- crédits de fonctionnement
- crédit d'investissement.

- **Les crédits aux particuliers :**

- crédits de trésorerie
- crédits de l'habitat ou crédit immobilier.

1.3.3. La banque en tant que offreur de services :

En plus de ces deux fonctions classiques, nous avons constaté que la banque propose également une variété de services au profit des clients. Les opérations de service sont devenues l'une des activités les plus importantes exercées par la banque. Parmi ses services on retrouve En principe :

- Les banquiers conseillent sur l'achat et la vente et le calendrier des titres. Dans le domaine de l'investissement pour compte de tiers, les banquiers deviennent

Intermédiaire et fournir des services pour le compte de ses clients.

-La banque met en place un système de paiement pour faciliter les virements

⁷ La loi n 82 du 18 août 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.

⁸ Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009.

Modes de paiement d'un agent à un autre, encaissement (chèque, virement, carte Banque), c'est-à-dire que la banque utilise le réseau de transfert.

1.4. Typologie des banques :

Concernant la typologie des banques, nous distinguons généralement quatre catégories :

1.4.1 Les banques commerciales⁹

Les banques commerciales sont aussi appelées banques de détail. C'est le type de banques avec lequel le grand public est le plus familier. En effet les banques commerciales sont les banques dans lesquelles nous avons tous notre compte bancaire ainsi que nos comptes épargne.

Ces banques commerciales ou banques de détail proposent des services bancaires à ses clients qui sont soit des particuliers soit des entreprises. Parmi ces services bancaires on peut citer :

- La mise à disposition d'un compte bancaire avec tous les services qui vont avec comme par exemple la mise à disposition de moyens de paiement (carte bancaire, chéquier...)
- Les différents crédits ou prêts
- Le dépôt d'argent (comptes épargne...)

Parmi les banques commerciales on retrouve différents types de banques : Les banques dites traditionnelles, les banques en ligne, les banques mobiles ou néo banques.

On peut aussi trouver des banques de dépôt uniquement. Ce type de banques ne propose pas d'autres services que des dépôts.

1.4.2 Les banques d'affaires¹⁰

Les banques d'affaires s'occupent de finance d'entreprises. Elles accompagnent les grandes entreprises en proposant divers services bancaires comme des conseils stratégiques et financiers. Ces banques d'affaires accompagnent aussi les entreprises sur des projets de fusions-acquisitions.

⁹site web ; Budget Banque< Choisir sa Banque< Les différents types de banques

¹⁰ idem

1.4.3 Les banques d'investissement¹¹

Les banques d'investissement ont une activité basée sur les marchés financiers. Ces banques d'investissement achètent et vendent des actions, des obligations ou des produits dérivés sur les marchés financiers. Elles peuvent aussi s'occuper de levée de fonds pour des entreprises nouvellement cotées ou gérer des opérations de change.

1.4.4 Les banques centrales¹²

Les banques centrales sont les banques des banques.

En Europe, la banque centrale s'appelle la Banque Centrale Européenne (BCE). Aux Etats-Unis, la banque centrale porte le nom de réserve fédérale américaine ou FED (Federal reserve system). La plupart des pays sont rattachés à une banque centrale.

Les banques centrales sont des organisations qui ont une influence sur l'économie mondiale. Elles sont responsables de la création de monnaie. Par exemple la BCE gère la création des euros tandis que la FED s'occupe de la création de dollars.

Les banques centrales fixent aussi le taux directeur de l'économie. Le taux directeur étant le taux auquel les autres banques qui dépendent de cette banque centrale vont emprunter de l'argent. Ce taux a une influence sur tous les autres taux d'intérêt, comme les crédits immobiliers, les crédits à la consommation.

¹¹ idem

¹² Idem

Section 2 : les crédits

2.1 Définition :

Le crédit est une expression de « confiance » d'origine grecque, le mot « crédit » découle du mot grec « crédere », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance »

Accorder un crédit permet au bénéficiaire de disposer d'un pouvoir d'achat immédiat moyennant le paiement d'un intérêt et l'obligation de rembourser le crédit dans les délais convenus.

L'octroi de crédit donne au bénéficiaire un pouvoir d'achat Obligation de payer immédiatement les intérêts et de rembourser le prêt dans le délai convenu. Un prêt bancaire est une solution de financement proposée par les établissements de crédit, dont certaines banques, qui permet d'apporter des fonds aux emprunteurs pour réaliser leurs projets, comme l'achat d'un bien immobilier.

Juridiquement l'ordonnancement n° 03-11 du 26 /08/2003, relative à la monnaie le crédit, définit le crédit comme suite : « 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 celui-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location, assortie l'option d'achat, notamment, le crédit-bail »¹³

Économiquement, il s'agit d'une disposition efficace et immédiate de biens matériels et de pouvoir d'achat plutôt que d'une promesse que le même bien est un bien équivalent qui sera restitué dans un certain délai, le plus souvent une rémunération du service rendu et de la nature du service Risque inhérent de survenance, risque de perte partielle ou totale¹⁴

Le crédit bancaire est, en générale, l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur moyennant l'engagement pris par ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixée pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui a été fournie¹⁵

¹³ L'ordonnance N°03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et le crédit

¹⁴ PRUCHAUD J., « Evolution des techniques bancaires », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960, P. 50

¹⁵ Sylvie DE COUSSERGUES, La banque : structure, marché et gestion. 2ème éd Dalloz, Paris, 1996.

2.2. Le rôle du crédit :

Aucune économie ne peut nier le rôle que joue le crédit en matière de facilitation des échanges, stimulation de la production, d'amplification du développement et enfin, son rôle d'instrument de création monétaire. Le crédit permet les échanges. C'est une ancienne fonction des banques d'assurer aux entreprises, une continuité dans le processus de production et de commercialisation.

Le pouvoir d'achat ou d'échange aux entreprises trouve son origine, par le recours de ces dernières, à la banque afin d'anticiper leurs recettes. Le deuxième rôle du crédit réside dans son pouvoir de stimulateur de la production. En effet, l'activité de production se modernise au jour le jour, grâce à l'innovation des équipements ou leur renouvellement. Le recours au crédit permet à l'entreprise d'acquérir une nouvelle technologie, lui permettant d'accroître la qualité et la quantité de sa production. Cette dernière, sera consommée par les ménages à travers les crédits à la consommation accordés par les banques, afin de stimuler les achats et, par conséquent, le secteur de production.

Le crédit permet de grandir et de se développer. La théorie bancaire évoque l'effet multiplicateur du crédit, qui peut s'expliquer par l'effet des prêts pour acheter des biens de production ou de consommation. Ces effets ne sont pas seulement reflétés dans les entités économiques qui bénéficient des opérations, mais aussi indirectement étendus à d'autres entités. Concernant l'effet multiplicateur du crédit dans le développement économique, il convient de mentionner la contribution de J.A Schumpeter à l'étude des conditions de financement du développement économique. Dès lors, il brisera l'analyse classique du financement de l'investissement (A. Smith), selon laquelle seule l'épargne peut faire un tel financement. Pour J.A Schumpeter, les banques financeront les investissements en créant de nouveaux moyens de paiement plutôt qu'en déposant une épargne bancaire à l'avance. En effet, la création de nouveaux moyens de paiement permet le déplacement des facteurs de production vers les entreprises nouvelles, sans détruire les anciennes. On aura grâce au crédit, des ressources productives sans fournir en contrepartie, au départ, des biens ou des services

2.3 Les caractéristiques du crédit bancaire :

Le crédit est le temps et l'argent qu'une banque prête. Elle prête du temps en attendant de l'argent, elle prête de l'argent en attendant de l'argent. On peut alors confirmer et intervenir en équation à combiner les quatre éléments qui peuvent nous donner la signification du mot Crédit : la confiance, le temps, la rémunération et le risque

Chapitre I généralités sur la banque et les crédits

a) La confiance :

« Faire crédit signifie faire confiance et la pratiquée sur une longue période de la relation de crédit crée un climat de confiance entre les protagonistes ». Cette confiance ne repose pas seulement sur la solvabilité de l'emprunteur mais aussi pour son honnêteté et son efficacité dans son activité professionnelle. Dans son côté, le client doit être convaincu que la banque ne retirera pas son soutien, quand il en aura besoin il l'utilisera et qu'elle fera un usage strictement des renseignements sur son bilan et l'avancement de ses travaux. La confiance est le facteur primordial qui garantit le dénouement correct d'une opération.

b) Le temps :

En effet, il n'y a de crédit que dans la mesure où il y a un écart entre deux services : l'une celle de créditeur, est actuelle, l'autre, celle du crédité, est retarder dans le temps, diffère.¹⁶

Ainsi le moment du crédit bancaire sera le moment où la rémunération du prêteur et celles nécessaires pour rembourser l'emprunteur.

c) La rémunération :

Le contrat de crédit contient généralement une référence au bonus réservé à la banque. Il s'agit essentiellement du taux d'intérêt et des différentes commissions qui peuvent il est prévu en fonction des prestations fournies. Les prêts qui incluent des paiements sont compensés par des intérêts en revanche, au porteur du montant du capital apporté, les prêts qui ne comprennent pas paiements (crédit par signature) compensés par une commission.¹⁷

2.4. les types des crédits :

Pour satisfaire les différents besoins des clients (entreprise et particuliers) la banque doit répondre présente en attribuant des crédits, ces derniers peuvent être destinés soit au financement du cycle d'exploitation de l'entreprise ou à la réalisation de ses programmes d'investissement, soit affectés aux particuliers.

2.4.1. Les crédits d'exploitation ¹⁸

Ce sont des crédits à court terme, ils ont pour objet d'assurer l'équilibre de la trésorerie de l'entreprise, ils servent, par exemple, à couvrir un temps de stockage, un délai de

¹⁶ Jean Louis RIVES et Monique Contamine RAYNAUD. Droit bancaire. 5^{ème} éd Dalloz, Paris, 1990, p. 499

¹⁷ Jean Louis RIVES LANGE et Monique Contamine RAYMAND. Op cité, p. 51, 572.

¹⁸ Melle Bekhouche Sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.

fabrication ou un délai de paiement consenti au client et permettent ainsi de faire face aux dépenses courantes de l'activité (salaires, loyers, etc...)

À cet effet, le banquier propose à ses clients une panoplie de crédits destinés à apaiser les insuffisances temporaires de capitaux rencontrée par l'entreprise, et assurer le bon marché de son cycle d'exploitation. Ces crédits d'exploitation, peuvent être subdivisés en deux catégories :

Les crédits d'exploitation par caisse (directs).

Les crédits d'exploitation par signature (indirect).

2.4.1.1 Les crédits par caisse

Sont considérés comme crédits par caisse à court terme, les crédits qui impliquent un décaissement de la part du banquier en faveur de son client et qui permet d'équilibrer sa trésorerie à court terme. Tout fois en distingue deux grandes catégories.

A . Les crédits d'exploitation globaux

L'objectif des crédits d'exploitation globaux, est de pallier l'insuffisance du fond de roulement (FR) et de compter la trésorerie momentanément négative de l'emprunteur.

Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes, à savoir :

➤ La facilité de caisse

Elle finance le décalage de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier et remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.¹⁹

➤ Le découvert

Le banquier accorde ce type de concours lorsque sa durée est estimée de façon argumentée et limitée dans le temps, sa durée est limitée à un an(01) au maximum éventuellement renouvelable.²⁰

➤ Crédit de campagne

Ce crédit est destiné aux clients ayant une activité saisonnière, une entreprise peut fabriquer tout l'année et vendre sur une période très court ou bien elle ne peut pas acheter de matières premières que sur une période pour vendre sur toute l'année.

¹⁹ Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.

²⁰ Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.

➤ **Le crédit relais**

C'est une forme de découvert qui permet d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délai déterminé et pour un montant précis.²¹

B. Les crédits d'exploitation spécifiques

A la différence des crédits de trésorerie globaux qui conviennent des besoins de natures et d'origine très diverses, les crédits par caisse spécifique participent, généralement, au financement de l'actif circulant, c'est-à-dire : les stocks et le poste client dont le poids peut être, particulièrement lourd pour l'entreprise. Aussi ces crédits comportent des garanties réelles qui sont directement à l'opération du crédit, contrairement aux crédits de trésorerie où les garanties sont généralement, accessoires, ils peuvent revêtir les formes suivantes :

➤ **Avance sur marchandises**

Ce crédit est destiné pour financer un stock de marchandises gagées au nom de la banque, le client en contrepartie recevra un récépissé « warrant ».²²

Le warrant est un effet de commerce, concernant des marchandises entreposées dans magasins généraux.

➤ **Avance sur facture administrative**

Est destinée aux entreprises pour leur permettre de mobiliser leur poste « client » lorsqu'elles entrent en relation avec des administrations, la facture doit être domiciliée, mais cela reste insuffisant.

L'engagement de l'administration débitrice doit être irrévocable et ce mot doit être figure dans la mention d'engagement.

Dans l'avance sur facture, le compte du client est crédité à hauteur de 7% du montant de la facture par le débit d'un compte spécial « avance garantie »²³

➤ **L'escompte**

L'escompte est une opération qui consiste pour le banquier à racheter à une entreprise les effets du commerce dont elle est porteuse (bénéficiaire final) avant l'échéance moyennant le paiement d'agio, le cédant restant garant du paiement.

²¹ Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.

²² Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

²³ Luc B-R « principe technique bancaire », 25ème édition dunod, paris.

L'escompte fait donc intervenir trois parties : l'entreprise bénéficiaire de l'escompte, appelée le cédant, le débiteur de l'effet, appelé le cède et le banquier qui lui est le cessionnaire.

➤ L'affacturage

L'affacturage est un contrat par lequel un établissement de crédit spécialisé appelé factor, achète ferme les créances détenues par un fournisseur, appelé vendeur, sur ses clients appelé acheteur ou bénéficiaires de services et moyennant rémunération.

2.4.2 Les crédits par signature

Si le plus souvent la banque aide l'entreprise en mettant à sa disposition des fonds sous forme de crédits de trésorerie, elle peut aussi lui apporter son concours sous forme d'engagement que l'on appelle « les crédits par signature ». La banque prête alors simplement sa signature sans supporter des charges.

L'originalité de ce type de crédits est qu'ils ne consistent pas en une avance de trésorerie, mais une garantie.²⁴

Ces engagements par signature, appelés également les crédits indirects. Ils sont comptabilisés en hors bilan contrairement aux crédits par caisse qui figurent au bilan de la banque.

Parmi les crédits par signature nous distinguons :

A. L'aval

Au sens de l'article 409 du code de commerce, l'aval est un « engagement fourni par un tiers (la banque) qui se porte garant de payer tout ou une partie du montant d'une créance, généralement, un effet de commerce, l'aval peut être donné sur le titre ou sur un acte de séparé »

B. L'acceptation

C'est l'engagement d'une banque à honorer le paiement d'un effet de commerce à son échéance ; au contraire de l'aval, le banquier dans ce cas devient le principal obligé vis-à-vis du créancier.

L'acceptation est matérialisée par la mention « bon pour acceptation »

²⁴ Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, chatou

C. Les cautionnements

C'est l'engagement par signature de la part d'un banquier sur un acte appelé contrat de cautionnement, de payer pour le débiteur si, celui-ci s'avérait défaillant. Les cautionnements délivrés par une banque sont solidaires, c'est-à-dire qu'ils offrent au créancier l'avantage de poursuivre à la fois le débiteur principale et la caution (banque) ou seulement l'un des deux. Le but recherché par le client dans ce type de crédit est de déferer le paiement, et encore d'éviter un versement de fonds immédiat ou d'accélérer une rentrée de fonds.²⁵

2.4.2 Les crédits d'investissement

Les crédits d'investissement ce sont des crédits octroyés aux entreprises à moyen et à long terme. Ils servent au financement de biens d'investissements tels que les marchandises, les immeubles d'exploitation, etc.

Ils permettront à l'entreprise de produire plus ou dans meilleures conditions, ce qui permettra de dégager des profits supplémentaires, ces sont ces profits permettront à l'emprunteur de rembourser sa dette.

Dans ce type de crédit, les banques peuvent utiliser les formes suivantes : le crédit classique et le crédit-bail (leasing).

2.4.2.1 Les crédits bancaires classiques

Ce crédit peut être accordé à moyen terme ou à long terme.

A. Les crédits à moyen terme

Ces crédits sont destinés à financer les investissements légers tels que les véhicules et les machines, et d'une façon plus générale la plupart des biens d'équipement et moyens de production de l'entreprise, sont accordés soit par une banque seule, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé. Leur durée est de 2 à 7 ans, le banquier accorde des différés allant de six (06) à douze (12) mois, ou le client ne paye que les intérêts. Un financement par crédit à moyen terme ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement. Ça va de soi qu'une entreprise qui désire s'équiper doit faire un effort d'autofinancement ce concours couvre en général entre 50% et 70% du montant TTC de l'investissement. Il existe deux types de crédit à moyen terme :

²⁵ Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

➤ Les crédits à moyen terme mobilisables

Dans ce type de crédits, le banquier ne s'adressera pas à la banque d'Algérie pour se refinancer, mais elle cherchera plutôt à mobiliser son crédit sur le marché financier.

➤ Les crédits à moyen terme non mobilisable

Le crédit à moyen terme non mobilisable est un crédit qui n'offre pas de possibilités de refinancement à la banque, il est alimenté par la propre trésorerie de cette dernière. Il en résulte que le taux d'intérêt débiteur appliqué à ce type de crédit est plus élevé que celui appliqué aux CMT mobilisables.

B. Les crédits à long terme

Ces crédits sont d'une durée de 7 à 20 ans, ils sont destinés au financement des immobilisations lourdes et en particulier les constructions.

Les garanties présentées par la banque à cette occasion sont des garanties hypothécaires ou de nantissement du fonds de commerce et des équipements financiers.

2.4.2.2 Le crédit-bail (leasing)

Le crédit-bail est un mode de financement plutôt utilisé par les petites et moyennes entreprises (PME) et les petites et moyennes industries (PMI) pour le financement de matériels, notamment, matériels mobiles.

Les opérations de crédit-bail sont « des opérations de location de biens d'équipement, de matériel, d'outillage ou de biens mobiliers à usage professionnel, spécialement, achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations quelle que soit leur dénomination, donnent au locataire la faculté d'acquiescer tout ou une partie des biens loués, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour une partie, des versements effectués à titre de loyer »²⁶

➤ Le crédit-bail mobilier

« Il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, de matériel d'outillage, acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail sollicitée, celle-ci demeure propriétaire du bien »²⁷

²⁶ Conso P et Hemici F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, Paris, 2005.

²⁷ Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.

➤ Le crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier est la forme de crédit-bail qui concerne les opérations par lesquelles un établissement financier donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, lorsque ces opérations permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des bien loués, au plus tard à l'expiration du bail.

Section 3 : les risques liés aux crédits

3.1 Définition du risque de crédit :

Le **risque de crédit** ou « risque de contrepartie sur les marchés financiers » se définit comme la probabilité de perte financière liée au défaut de remboursement par un emprunteur de la dette octroyée par une institution financière aux échéances prévues.

Il existe une marge plus ou moins importante de risque dans toutes les activités économiques, dès lors que la banque attend un paiement d'une contrepartie ou d'un client. C'est donc la responsabilité de la banque ou de l'institution financière de maîtriser le **risque de crédit** en déterminant la rentabilité des opérations effectuées. En sous-évaluant ce risque, la banque s'expose au non-paiement des montants prêtés, ainsi que des intérêts dus qui vont s'inscrire sur les pertes²⁸.

3.2. Les différents risques liés au crédit :

On peut classer ces risques en deux catégories : les risques économiques et les autres risques (techniques, administratifs et juridiques) .

3.2.1 Les risques économiques :

Le crédit constitue la principale source de création monétaire dans les pays. Cependant, cette distribution de crédit peut engendrer de nombreux risques qui peuvent être même à l'origine de la faillite d'une banque en cas de mauvaise gestion de ces risques. On distingue alors :

3.2.1.1. 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 du risque de crédit. Mais avec le développement des activités de

²⁸ <https://www.ig.com/fr/glossaire-trading/risque-de-credit>

marché, il s'est élargi à l'ensemble des créances de la banque ; il constitue de nos jours, le plus important risque supporté par les banques et l'une des principales causes de la baisse du résultat des banques sous l'effet de l'augmentation des défaillances d'entreprise et de la chute du marché de l'immobilier.

Dans ce type de risque, on y trouve le risque crédit et le risque sur les marchés.

Le risque crédit : dans ce cas, le bénéficiaire n'est pas en mesure de rembourser les crédits qui lui ont été consentis.

Le risque sur les marchés : dans ce cas , le développement des activités de marché a permis aux banques de détenir des titres pour des montants de plus en plus élevés .

3.2.1.2. Le risque de taux d'intérêts

Le risque de taux d'intérêt est le risque de perte dû à des variations défavorables des taux d'intérêt Inintéressant.

Il représente le risque de voir le résultat affecté défavorablement par les mouvements des taux d'intérêts , autrement dit c'est l'éventualité de gain ou de perte généré par les fluctuations du taux d'intérêt , c'est un risque encouru par une banque qui détient des créances et dettes dont les conditions de rémunération , taux fixe , taux variable , différent ; un prêteur a taux variable court le risque de voir ses revenus diminuer si les taux baissent , un emprunteur court le risque de voir ses charges augmenter si les taux augmentent .²⁹

Mais actuellement avec la volatilité très importante des taux sur les marchés et les colossaux mis en jeu, les dirigeants lui y prêtent une attention particulière.

3.2.1.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas avoir suffisamment de liquidités pour couvrir la demande de retrait.

Ce risque est définie comme suit « Il représente pour la banque l'impossibilité de faire face à un instant donné, à ses engagements et à ses échéances pour la mobilisation de ses actifs »³⁰

Le risque de liquidité ne survient qu'en l'absence de confiance, à savoir le retrait des dépôts des clients et la clôture des lignes de crédit sur le marché interbancaire.

²⁹MATHIEU (M) ; « L'exploitant bancaire et le risque crédit » ; Edition la revue banque , Paris , 1996

³⁰BOUBEKEUR (S) ; « L'habitat en Algérie » ; Edition OPU ; Alger ; 1986

Chapitre I généralités sur la banque et les crédits

Ce risque de forme dès qu'apparaît une insuffisance d'actifs rapidement réalisable par rapport aux dettes à court terme .c'est le cas si l'établissement octroie des prêts à long terme à partir des ressources collectées à court terme³¹.

Ces risques comportent deux origines à savoir : le risque de liquidité immédiate et le risque de transformation.

➤ **Le risque de liquidité immédiate**

Il se caractérise pour une banque par son incapacité à pouvoir faire face à des retraits massifs de sa clientèle. En effet , tout établissement pourrait transformer à court terme ses liquidités en crédit , ce qui constitue un risque réel de ne pas pouvoir faire face au retrait de dépôts par ses clients , c'est donc une facette du risque crédit liée non pas à la qualité de la contrepartie choisie mais à la stratégie globale de crédit d'un établissement .

➤ **Le risque de transformation :**

Il consiste pour une banque à financer ses emplois par des ressources de courte durée, donc, la transformation des ressources à court terme en crédits à moyens et long termes notamment le crédit immobilier risque de provoquer l'incapacité des banques à faire face à leurs engagements immédiats.

3.2.1.4. Risque d'insolvabilité

Dans le langage courant, être insolvable c'est ne pas pouvoir régler ses dettes lorsqu'elles arrivent à échéance, ou être dans une situation telle que la vente de ses actifs (biens immobiliers, placements financiers..) ne suffirait pas à régler ses dettes.³²

Le risque de solvabilité peut être comme étant celui de ne pas disposer de fond propre nécessaire par la banque pour absorber les pertes éventuelles.

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

Toute fois. La réglementation prudentielle par le biais ration Cooke, fixe des seuils minimaux de fonds propres en fonction des risques auxquels les établissements sont exposent.³³

³¹ MEMOIRE En vue de l'obtention du diplôme de MASTER EN SCIENCES ECONOMIQUES Option : Economie monétaire et bancaire, Hassani Nouri <<Le financement Bancaire d'un crédit immobilier>> , 2019/2020 ,p 19

³² <https://www.lafinancepourtous.com/decryptages/marches-financiers/fonctionnement-du-marche/solvabilite/?fbclid=IwAR0h3681NdQaKERm58S02M9mbbWnpUsgxTcr3PDPunQOI4msmW7gchY10jI>

³³ Sylvie de Couressergues, Gestion de la banque, édition Dunod. Paris, 2005, p 10.

3.2.2. Les autres risques

A- Les risques techniques :

Ces risques concernent le non-respect des normes réglementaires des conditions de crédit à savoir :

- La durée, le montant, les modalités de remboursement, l'objet à financer ou encoure le taux. Ce type de risques doit être entouré d'une vigilance et une attention particulière durant toute la vie d'un crédit.

Cependant, une réglementation spécifique aux crédits aux ménages, a été élaborée afin de protéger les consommateurs, en spécifiant certaines caractéristiques de prêts mais aussi les conditions de leur mise en place.

B- Les risques administratifs :

Ce sont l'ensemble des éléments se rattachant à la mise en place, au traitement et au suivi des dossiers de crédits, la maîtrise des aspects administratifs et organisationnels est indispensable pour une optimisation de services crédit au sein d'un établissement bancaire, pour se faire, il faut réunir un bon nombre de moyens qui sont :

- Le personnel qui doit être qualifié, motivé et bien formé dans le domaine.
- L'organisation des différents services : juridique et contentieux, contrôle (inspection), comptabilité
- Faciliter la communication entre ses différents services.
- L'outil informatique qui doit être efficace et maîtrisé.

C- Les risques juridiques

Ce sont l'ensemble des risques liés à :

- La rédaction des contrats :

Lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, ou tout autre crédit. Une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signée par les différents partis

Les rédactions de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque partie.

Aussi, le contrat doit comporter toutes les informations se rattachant à l'opération de crédit.

➤ **L'hypothèque**³⁴

Le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque. Il doit alors s'assurer que :

Le bien en question peut être hypothéqué valablement.

Le bien ne doit pas être déjà hypothéqué, et cette hypothèque ne soit pas frappée par aucun autre privilège.

L'acte d'hypothèque doit être signé par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité des titres des propriétaires.

➤ **La valeur de l'hypothèque**³⁵ :

La valeur d'un bien immobilier est déterminée par le marché et donc elle varie selon les fluctuations de ce dernier. C'est pourquoi, le banquier est amené à évaluer à chaque fois que c'est nécessaire, la valeur de sa garantie et cela durant toute la durée de vie du crédit immobilier.

³⁴ Rapport de stage en vue de l'obtention du diplôme de licence en science commercial, option : finance et banque, << le crédit immobilier >> , AMGOUD Melha , promotion 2015/ 2016

³⁵ Idem

Conclusion :

Les banques ont été en mesure de répondre aux besoins des clients en offrant une large et importante gamme de produits aux entreprises de crédit. Quelle que soit la nature du crédit, le risque fait partie intégrante des activités d'une banque, et pour se prémunir contre ce risque, les banques utilisent des garanties comme moyen de protection.

Chapitre II :
Le financement de crédit
immobilier en Algérie

Introduction :

Un crédit immobilier est un prêt à long terme destiné à financer l'achat ou l'achat d'un bien immobilier. Pour construire des logements ou financer de grands aménagements ou Agrandissement résidentiel.

Le crédit est accordé au particulier par une banque ou un établissement financier, Qu'il s'agisse d'un promoteur immobilier Le bon fonctionnement du marché immobilier dépend de l'existence d'une offre Une demande intéressante et solvable, qui ne peut être satisfaite qu'en fournissant Fonds nécessaires pour réaliser un bien immobilier et acheter un bien immobilier

Le financement du logement en Algérie est un véritable défi en raison du stress et une croissance démographique rapide. De plus, les demandes des citoyens Dans l'amélioration du niveau de vie et du parc de logements, Répondre au besoin contribue grandement à ce besoin urgent de financement

Pour cela, nous allons essayer de présenter à travers ce chapitre : les crédits immobiliers et le marché immobilier et en fin nous allons consacrer la dernière section à présenter le financement de crédit immobilier en Algérie

Section 1 : le marché immobilier en Algérie

L'immobilier représente un moteur essentiel pour tout développement de l'économie de chaque pays et compte tenu de son importance dans la vie des ménages, il y a lieu de mettre en valeur les notions relatives à ce bien et au marché immobilier.

1.1 Le bien immobilier :

1.1.1 Définition :

« Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières. Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation ».¹

« Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles ».²

1.1.2. Caractéristiques :³

Les biens immobiliers, présentent des caractéristiques bien spécifiques qui sont essentiellement : l'immobilité, la durabilité, leur rôle patrimonial en tant qu'actif réel, l'hétérogénéité, et enfin il diffère par son emplacement, ce dernier est un critère très important dans la détermination de sa valeur.

a) L'immobilité :

Le bien immobilier est l'ensemble du cadre bâti et du support foncier, qui est situé dans un endroit bien précis. Il est par définition immobile, il ne peut pas être déplacé.

b) Durabilité :

Le bien immobilier se caractérise par une durée de vie économique très longue, il est un investissement à long terme, soit :

- Un cout d'acquisition très important ;
- Un financement très long ;

¹ Article 683 du code civil algérien

² Article 684 du code civil algérien

³ BERNARD THION « l'évaluation des actifs immobiliers »

c) Actif réel :

L'immobilier est un élément essentiel de la constitution, de la formation et de la croissance du patrimoine des ménages.

d) Hétérogénéité :

Un bien immobilier diffère d'un autre en termes de forme, de taille, de cout, de destination (habitation, bâtiments commercial, industriel,...), d'où deux biens, deux parcelles de terrains à construire, deux immeubles,... ne peuvent jamais être exactement les mêmes ne serait-ce que de leurs coordonnées géographiques.

1.1.3. Typologie de l'immobilier :⁴

Les biens immobiliers sont destinés pour des usages précis, et selon leur destination finale nous pouvons les classier ainsi :

a) L'immobilier résidentiel :

On appelle « immobilier résidentiel » l'immobilier destiné à un usage d'habitation à titre de résidence principale ou secondaire c'est-à-dire un logement utilisé pour les week-ends ou pour des séjours touristiques.

- **Le logement** : c'est l'endroit où l'on se met à l'abri tels que les appartements, les villas et les constructions individuelles. Il représente une résidence principale, à usage quotidien.
- **Les résidences avec services** : ont pour vocation l'accueil d'une certaine catégorie de personnes en leur procurant un minimum de services tels que les côtés universitaires, les maisons de retraite...
- **Les résidences de tourisme** : c'est un établissement commercial d'hébergement faisant l'objet d'une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, tels que les hôtels et les auberges.

b) L'immobilier professionnel :

Représente les biens par référence à la fonction d'une activité commerciale qui y est exercée :

- **L'immobilier commercial** : destiné à exercer une activité commerciale telle que les centres commerciaux, les cinémas,...
- **L'immobilier de bureau** : destiné à des activités purement administratives.

⁴ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha maitre assistante à l'ENSSEA.

- **L'immobilier industriel** : ce type regroupe des biens immobiliers qui concerne la production, la transformation... tel que : les usines...

c) Autre types de l'immobilier :

Il s'agit évidemment de biens immobiliers détenus par l'Etat, qui sont destinés aux loisirs, à la culture, à l'éducation, à la santé, à l'armée et à la justice. (Les hôpitaux, les prisons, les mosquées, les écoles,...).

1.2 Le marché immobilier :

Un marché est la rencontre d'une offre et d'une demande. Un marché où s'opèrent les échanges des biens immobiliers est appelé le marché de l'immobilier.

1.2.1. Définition du marché de l'immobilier :⁵

Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des vendeurs ou locataires (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers.

L'offre et la demande sont, donc, les forces qui font tourner une économie de marché, ainsi leur détermination est essentielle :

➤ **La demande :**

La variation de la demande des biens sur les marchés s'appuie essentiellement sur l'évolution démographique, le niveau des revenus, le taux d'intérêt appliqués par les banques ainsi que par un critère très important qui est le prix de ces derniers.

➤ **L'offre :**

L'offre quant à elle est subordonnée à plusieurs facteurs, notamment la disponibilité d'assiettes foncières, des matériaux de construction, les moyens financiers engagés dans la construction, ainsi que des facilitations ou incitations que l'Etat peut offrir dans le cadre de politique globale de l'habitat.

2.2. La segmentation de marché de l'immobilier :⁶

Il existe deux types de marché de l'immobilier en Algérie, à savoir le marché primaire et le marché secondaire.

⁵ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha Maitre assistante à l'ENSSEA. Etudes-Normandie, le marché de l'immobilier.

⁶ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha Maitre assistante à l'ENSSEA.

a) Le marché primaire :

Le marché primaire ou marché du neuf est celui sur lequel les nouveaux biens sont émis pour la première fois soit à la vente ou à la location. Ces biens proviennent directement des promoteurs publics et privés, à la fin de leurs constructions et n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable.

b) Le marché secondaire :

Le marché secondaire ou le marché de l'occasion, et celui sur lequel se fait la revente, ou la location des logements déjà acquis dans le marché primaire (déjà utilisés). Ils interviennent, sur ce marché, les particuliers et les agences immobilières.

2.3. Les intervenants sur le marché de l'immobilier :

De la production d'un logement à sa délivrance en passant par son financement, plusieurs personnes, physiques et morales interviennent dans le marché immobilier, soit essentiellement :

a) L'assemblée populaire communal (APC) :

L'APC est l'instance délibérante de la commune en Algérie, il a un rôle essentiel dans le marché immobilier, dans la mesure où elle délivre les permis de construire, les certificats de conformité, les certificats d'urbanisme, et contribue à la réalisation du logement social.

b) Les promoteurs :

Homme d'affaires ou société qui achète le terrain, finance les emprunts, choisit les architectes et les entrepreneurs et surveille la construction d'immeubles pour les vendre ou les louer.

c) Les entrepreneurs :

Personne, société qui est chargée d'exécuter des travaux de construction dans les normes, et dans le respect des clauses définies dans le contrat.

d) Les établissements de financements :

Ils représentent tous les organismes qui contribuent dans le cadre d'une aide à l'accès au logement (caisse nationale du logement « CNL » et le fond national de péréquation des œuvres sociales « FNPOS »), ou à prêter des fonds qui s'agit des banques et établissements financiers.

e) Les agences immobilières :

C'est le point de rencontre de l'offre et de la demande des acheteurs et des vendeurs/locataires de biens immobiliers sur le marché.

f) Le notaire :

« Le notaire est un officier public, mandaté par l'autorité publique, chargé d'instrumenter les actes pour lesquels la loi prescrit la forme authentique et les actes auxquels les parties veulent donner cette forme »⁷

Il permet de :

- Examiner les titres ;
- Faire signer les parties ;
- Rédiger l'acte de vente, l'acte d'hypothèque ;
- Enregistrer les garanties, conformément aux conditions exigées par la banque ;
- Fournir un rapport final attestant une bonne, et valable hypothèque du rang exigé

Il existe aussi d'autres intervenants sur le marché tels que : le maître d'ouvrage, maître d'œuvre, organisme de contrôle, la conservation foncière, les domaines, l'appointeur géomètre et l'expert immobilier,...

Section 02 : La situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.

Le secteur de l'habitat en Algérie est caractérisé par une grande pénurie de logements, ce secteur rencontre une pléiade de problèmes qui sont d'ordre structurels, organisationnels mais aussi de financement. Toutes ces contraintes ont empêché ce dernier de trouver sa forme et ce en dépit de multiples actions engagées par l'Etat ainsi que par d'autres organismes. De ce fait qu'en est-il alors de notre développement ou du moins notre avancée dans l'ajustement entre l'offre et la demande ? Nous allons passer en revue la situation du secteur de l'habitat en Algérie en expliquant d'une manière chiffrée, et détaillée l'évolution de certains facteurs qui l'influent ; Pour dynamiser le marché de l'immobilier et améliorer le système de financement de ce dernier, l'Etat fait appel aux professionnels du métier : les banques (BNA, BADR, ...)

⁷ Article 03, Loi n°06-02 du 20/02/2006, portant organisation de la profession de notaire.

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

et les établissements financiers à leur tête la CNEP-Banque, qui dès lors devient la banque des ménages et un acteur incontournable dans le financement de l'habitat.

2.1 La situation démographique en Algérie :⁸

Depuis l'indépendance, la démographie en Algérie connaît un essor continuellement croissant, et nous pouvons le constater à travers ce qui suit :

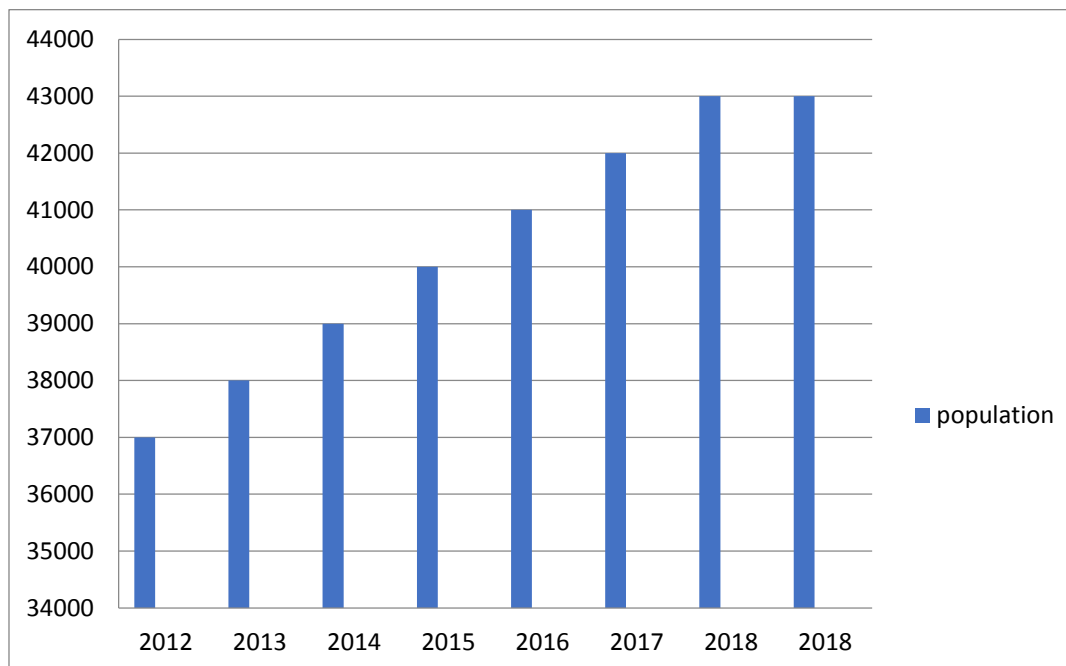
Tableau N° 01 : Représentant l'évolution de la population en Algérie de 2012 à 2018.

Année.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Populations.	37.495	38.297	39.114	39.963	40.400	41.300	42.200

Unité : (10³) en millions

Graphique N° 01 : (histogramme) représentant l'évolution de la population algérienne de 2012 à 2018.

Population (10³ en millions)



Unité : en milliers.

A partir du graphe N°01, nous remarquons que la population algérienne augmente au fil des années, grâce essentiellement, à un cadre social et économique plus favorable.

⁸ ONS, office national des statistiques.

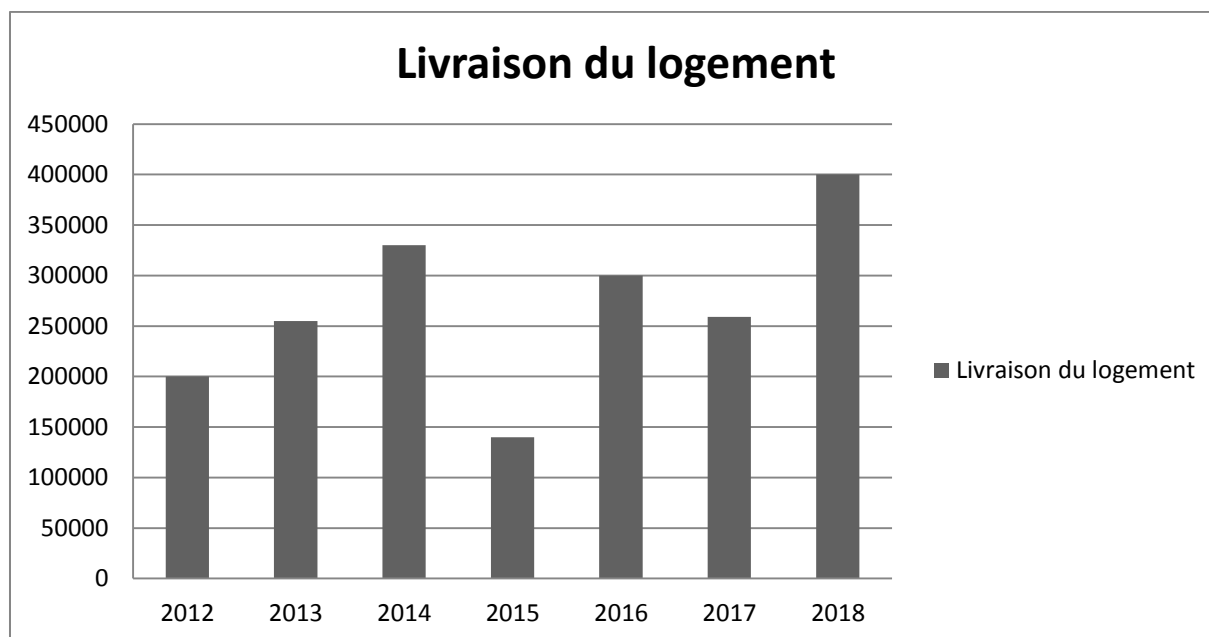
2.2 La situation du parc de logement en Algérie :⁹

La construction de logements est l'une des priorités du gouvernement algérien dans son plan de soutien à la relance économique. Le gouvernement, pour faire face à cette pénurie, il a adopté des programmes quinquennaux, pour la réalisation d'une moyenne d'un million de logements dans le cadre du PIP2 2005-2009, de deux millions dans le cadre du PIP 2010-2014 et une livraison de sept-cent quatorze mille unité de logements durant 2018 et 2019, et qui fera objet du programme quinquennal 2015-2019 :

Tableau N°02 : Représentant la livraison du logement de 2012 à 2018

année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Livraison du logement	199179	276000	326000	135000	307000	302000	366000

Graphique N°02 : Représentant la livraison du logement en Algérie entre 2012 et 2018.



Nous constatons que le marché de l'immobilier en Algérie connaît des fluctuations en matière de livraison de logement contrairement à l'évolution démographique qui a une tendance haussière, ce qui remet en cause la persistance du déséquilibre entre l'offre et la demande ou du moins une insuffisance malgré tous les efforts fournis par l'Etat afin de mettre fin à cette crise.

⁹ www.alg24.net.

2.3 Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque :¹⁰

La CNEP-Banque, banque de l'immobilier par excellence, est leader dans le financement de la promotion immobilière publique et privée ; Elle est également spécialisée dans la collecte des ressources auprès des ménages, finance les investissements dans toutes les activités économiques, hormis le commerce et le commerce extérieur. Elle est également leader dans la bancassurance (en partenariat avec une compagnie d'assurance étrangère).

2.3.1 Création :

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance a été créée le 10 août 1964 en vertu de la loi n°64-227 et sur la base du réseau de la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA). Sa mission se limitait en la mobilisation de la collecte de l'épargne, avec des prêts sociaux hypothécaires.

2.3.2 Evolution :

Dès sa création, la CNEP s'est assignée comme mission la collecte de l'épargne sur livret pour les ménages à un taux d'intérêt fixé à 2.8% jusqu'à 1970, ainsi que l'octroi des crédits pour achat de logement (prêts sociaux hypothécaires).

Au mois d'avril 1971, la CNEP était chargé de financer les programmes de réalisation des logements en utilisant les fonds d'épargne et du trésor et ce en vertu de l'arrêt du 19 février 1971. Au cours de l'année 1975, les premiers logements étaient vendus pour les épargnants, titulaires d'un livret d'épargne.

En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

Durant les années 1980, la CNEP a pris en charge des nouvelles formes de financement, soit le financement des particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants au terme du 'décret N°80-123 » du 13/09/1980 mais également elle s'est établie dans le financement des secteurs hors habitat (profession libérales, transports, santé,... grâce à la diversification des produits offerts à la clientèle.

La promulgation de la loi sur la monnaie et le crédit (loi 90-10 avril 1990) a engendré de nombreux changements dans le système bancaire Algérien, ainsi en application des articles 114 et 137 de la loi N°90-10 du 14 avril et conformément à l'agrément N°01-97 du 09/06/1997, le 06 avril 1997, la CNEP est agréée en qualité de banque « CNEP-Banque », elle

¹⁰www.CNEP-Banque.dz

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

est désormais une société par actions (SPA), qui compte à son actif un capital qui est fixé à 14.000.000.000 DA (46.000.000.000 DA actuellement) divisé en 14 000 actions, son siège social se situe à KHALIFA BOUKHALFA (CHERAGA actuellement), Alger.

A cet égard, elle dispose de tous les droits d'exercer toutes les opérations conférées à une banque, conformément à la loi relative à la monnaie, et au crédit à l'exception des opérations du commerce extérieur.

L'assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2005, décidé que la CNEP-Banque intervient dans le financement des biens immobiliers à usages administratif, professionnel, industriel, et les infrastructures de santé, hôtelières, sportives, et culturelles.

L'assemblée générale ordinaire du 28 février 2007 et du 17 juillet 2008 relatif au repositionnement stratégique ont pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP Banque en matière de financement pour les promoteurs, ainsi que pour les entreprises.

a) Le financement de la promotion immobilière :

- L'acquisition ou l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers ;
- La réalisation d'opération de promotion immobilière ;
- L'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.

b) Le financement des entreprises :

- Les crédits par signature ;
- Le leasing immobilier ;
- Les services liés à l'habitat (bureaux d'études, entreprise d'entretien d'immeubles,...).

2.3.4L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque :

La décision réglementaire N°78-95 du 25 novembre 1995 a fixé l'organisation générale de la CNEP-Banque comme suite :

a) La direction générale :

Pour assurer le bon fonctionnement de la banque, six directeurs généraux adjoints ont été sollicités à savoir l'administration, crédit, le développement, systèmes d'information, finance et comptabilité, et risques. Ils assurent de ce fait l'assistance, le suivi, et la coordination des

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

activités des 31 Directions centrales placées sous leurs tutelles. Ces derniers sont soumis à l'autorité du président Directeur Général (PDG).

b) Les directions régionales d'exploitation :

Afin d'élaborer une intermédiation entre les agences et les directions du siège et pour assurer l'encadrement des activités commerciales, et administratives des agences, il a été mis en place des directions régionales d'exploitation, appelées aussi « directions du réseau », qui sont au nombre de 14 directions.

c) Les agences :

L'agence bancaire représente la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque qui a pour finalité l'encouragement de l'activité de crédit en particulier le crédit immobilier à travers l'ensemble du territoire nationale 217 agences sont implantées, et elles constituent le réseau d'agence d'exploitation et sont rattachées aux directions régionales, chaque réseau compte trois catégories d'agences (Agence A, Agence B, Agence C).

2.3.5. Les produits de la CNEP-Banque :¹¹

Son activité se subdivise en plusieurs volets, que nous allons présenter : a) Les produits de placements offerts à la clientèle sont :

Tableau N°09 : Représentant les produits de placements de la CNEP-Banque.

Compte épargne rémunéré.		Compte épargne non-rémunéré
Compte sur livret	Compte à terme	
<ul style="list-style-type: none"> – Livret Epargne logement (LEL) – Livret épargne populaire (LEP) 	<ul style="list-style-type: none"> – Dépôt à terme 	<ul style="list-style-type: none"> – Compte chèque – Compte commerçant – Compte RASMALI

b) Les moyens de paiement dont dispose la CNEP-Banque :

- La carte bancaire : les livrets épargne manuels ont été remplacés par les cartes bancaires appelé « carte épargne », on y trouve aussi la Carte interbancaire « CIB ».
- Le chèque : c'est un instrument de paiement scriptural à vue qui permet de faciliter les paiements entre les particuliers.
- Les virements bancaires.
- Les liquidités.

¹¹ La CNEP-Banque et les particuliers, Mme MAHIOU, 2016.

c) Les produits de la banque assurance :

- CNEP Total prévoyance : c'est un produit de prévoyance qui garantit une sécurité financière au souscripteur et à ses proches, par le versement d'un capital, en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive.

- SAHTI : est un produit CNEP-Banque/ CARDIF EL DJAZAIR où l'assureur verse une indemnité forfaitaire pour garantir la prise en charge des risques suivants :

Maladie aggravée (cancer).

Hospitalisation/ Hospitalisation chirurgical (suite à un accident ou une maladie).

- Assurance Des Emprunteurs : C'est une assurance qui est valide lorsque l'emprunteur décède ou il a une l'invalidité absolue et définitive.

d) Les crédits octroyés par la CNEP-Banque :

Ils portent essentiellement sur le financement de l'habitat, sous toutes formes, promotionnel ou individuel :

- Crédit aux promoteurs : Un crédit promoteur est un prêt destiné aux promoteurs immobiliers dans le but de construire un projet immobilier.

La CNEP-Banque finance la réalisation d'un projet d'habitation par une personne qui doit avoir la qualité d'un promoteur parce que son métier intègre la réalisation, la coordination, le contrôle, le financement du projet immobilier et la commercialisation.

- Crédit aux particuliers

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel destiné au financement d'un logement, accordé aux personnes physiques et garanti par une hypothèque de premier rang et une assurance.

Il porte sur le montant total ou partiel du bien à financer principalement : l'acquisition, la construction, aménagement ou extension d'un habitat ou un local commercial, voir des crédits hors habitat, il finance l'acquisition d'un bien meuble tel que l'acquisition d'un véhicule.

- Crédit à l'investissement :

La CNEP-Banque assure le financement des projets bancable répondant aux critères de rentabilité. Son champ d'intervention en matière de financement comprend le financement des investissements, les crédits par signature, le leasing immobilier.

- Crédit à la consommation :

Le crédit à la consommation est un crédit destiné aux personnes physiques désirant acquérir un bien mobilier, un véhicule de tourisme neuf, un cycle ou tricycle à moteur neuf, pour leurs utilisations personnelles en dehors de leurs activités commerciales, professionnelle ou artisanale.

2.4 Les autres institutions contribuant dans le financement de l'immobilier :

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 (05), à savoir :

- La Caisse Nationale du Logement « CNL ».
- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière « FGCMPI ».
- La Société de Garantie du Crédit Immobilier « SGCI ».
- La Société de Refinancement Hypothécaire « SRH ».
- La Centrale des Risques Entreprise, et les Ménages « CREM ».

4.1. La société de garantie du crédit immobilier (S.G.C.I.) :¹²

La société de garantie du Crédit Immobilier, par abréviation « S.G.C.I », est une société créée le 05 octobre 1997 au statut d'une SPA et au capital de 2.000.000.000 DA, dont les actionnaires sont les banques et les compagnies d'assurances, couvre tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, l'extension, l'aménagement, l'auto construction, ainsi que pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier contre l'insolvabilité définitive des emprunteurs.

¹² www.sgci.dz

a) Objet de la Garantie :

Le contrat d'assurance a pour objet de garantir le bénéficiaire contre les risques d'insolvabilité et de non remboursement de l'emprunteur ayant bénéficié d'un crédit immobilier. La banque vérifie que le client dispose d'une solvabilité prouvée à travers :

- D'une part, l'existence de revenus stables et en corrélation avec la capacité de remboursement du crédit octroyé ;
- D'autre part, la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier, dont la valeur couvre au moins 111% du montant du crédit.

2.4.1 La Caisse Nationale de Logement « C.N.L. » :¹³

La Caisse Nationale du Logement « C.N.L. » est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créée en vertu du décret exécutif n°91-144 du 12 mai 1991 à la base de la distraction d'une partie du patrimoine de la C.N.E.P. Elle est placée sous la tutelle du Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la ville.

a) Ses missions :

- Gérer les contributions et aides de l'Etat dans le secteur de l'habitat par le biais de la bonification du taux d'intérêt bancaire et des subventions dans les logements à caractère social.
- La promotion de toute forme de financement de l'habitat ainsi que le logement à caractère social.
- Réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, pour la promotion et le développement de l'habitat.
- Assurer une gestion annuelle des financements publics par l'objet de divers programmes :
 - Les opérations de résorption de l'habitat précaire, et réhabilitation du cadre bâti.
 - Des logements publics locatifs : pour les citoyens aux revenus les plus faibles.
 - Des logements participatifs aidés (LPA) : appelé avant logements sociaux participatifs (LSP), destinés aux citoyens ayant des revenus moyens. (Ne dépassant pas un seuil de 108 000 DA, soit six fois le SNMG).¹⁴

¹³ www.cnl.gov.dz

¹⁴ Seuil national minimum garanti.

- Des logements destinés à la location-vente. (AADL).
- Les logements ruraux. (LR).

2.4.2 Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « F.G.S.M.P.I.»:¹⁵

En vertu du décret exécutif N°97-406 du 03 novembre 1997, a été instauré le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière et est placé sous la tutelle du ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Le FGCMPI est une personne morale doté d'une autonomie administrative, et financière. C'est un organisme à caractère mutualiste, non lucratif et qui a pour finalité l'octroi de garanties qui sont une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier, appelée « attestation de garantie ».

a) Ses missions :

Son intervention s'implique dans le cadre des contrats de la vente sur plans (VSP) afin de garantir les paiements effectués par les acheteurs au profit du vendeur (le promoteur), en cas de :

- La disparition constatée du promoteur par une autorité compétente en la matière, ou son décès, sans reprise du projet par les héritiers.
- L'escroquerie dument constatée par les autorités judiciaires.
- La faillite ou la liquidation de l'entreprise quel que soit la raison dans le cas ou le promoteur est une personne morale.

2.4.3 Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) :

La société de refinancement Hypothécaire est un établissement financier, conformément à la décision N°98-01 du 06 avril 1998, agréé par la Banque d'Algérie.

Créée le 27 novembre 1997, cette dernière qui a le statut d'une Entreprise Publique Economique, est une société par actions (SPA) avec un capital social initial de 4.165.000.000DA en 2003 qui est intégralement libéré et souscrit. Ses actionnaires sont : le trésor Public, les banques publiques (CPA, CNEP-Banque, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA).

¹⁵ www.fgcmpi.org.dz

a) Ses missions :

- Procurer les ressources financières nécessaires (moyen et long terme) pour le refinancement des banques qui ont octroyé des crédits au logement.
- Participer au développement du marché financier et en particulier le marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit et encourager la concurrence entre les banques et les établissements financiers.

2.4.5 La centrale des risques entreprises, et ménages (CREM) :¹⁶

La centrale des risques entreprise et ménage est une base de données légale de gestion publique gérée par la banque d'Algérie, qui fonctionne depuis le 15 septembre 2015, elle assure une gestion interbancaire des risque de crédits à l'aide d'un système où figure tous les prêts contractés, et les données relatives à la clientèle y compris les défauts de paiement.

A cet égard, les informations recueillies sont les suivantes :

« la centrale des risques est un service de centralisation des risques chargé de recueillir, auprès de chaque banque et de chaque établissement financier notamment, l'identité des bénéficiaires de crédits, la nature et le plafond des crédits accordés, le montant des utilisations, le montant des crédits non remboursés ainsi que les garanties prises pour chaque type de crédit ».

¹⁶ Article 01 du règlement de la Banque d'Algérie n°12-01 du 20 février 2012 portant organisation et fonctionnement de la Centrale des Risques Entreprises et ménages.

Section 3 : les crédits immobiliers

3.1 Le crédit immobilier aux particuliers

3.1.1. Définition du crédit immobilier au particulier

➤ **Le crédit bancaire :**

Est « tout acte onéreux avec une contrepartie 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'aval l'engagement à payer, cautionnement ou garantie ».¹⁷

➤ **Le particulier :**

Est « tout individu, c'est-à-dire toute personne physique que l'on désigne par l'expression de 'Ménage' représentant un foyer ou groupe de personnes vivants ensemble en mettant en commun leurs ressources. Vis-à-vis de la banque, les particuliers agissent pour leur propre compte ».¹⁸

➤ **Le crédit immobilier aux particuliers :**

Est « un prêt conventionnel à long terme, consenti par un particulier, en fonction de sa capacité à rembourser. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, en couvrant tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant. Il est garanti par une hypothèque immobilière portant soit sur un bien immobilier appartenant à l'emprunteur ou sur un bien immobilier appartenant à un tiers. Il est aussi de garanties additionnelles telles que l'assurance insolvabilité, l'assurance décès et l'assurance des biens ».¹⁹

3.1.2. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers :

Parmi les caractéristiques que recouvre le crédit immobilier, on cite :

3.1.2.1 La durée

La durée d'un prêt immobilier varie, généralement, dans la limite des 30 ans. Le choix d'une durée maximale s'effectue, généralement, selon la réglementation en vigueur et les conditions d'éligibilité de la banque au marché hypothécaire. Cependant, une durée est déterminée pour chaque client selon son âge et sa conjoncture personnelle (capacité de remboursement).

¹⁷ Article 68, L'ordonnance 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit

¹⁸ O DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE BANQUE (DES Banque 2e année), « Montage de dossiers de crédit », 2012-2013, page 64.

¹⁹ Guide Madame MAHIOU Samira, La CNEP banque, et les particuliers 31 mai 2016

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

Indépendamment du taux d'intérêt, plus la durée est courte, plus faible sera le coût total du prêt. Par contre, la mensualité de remboursement sera plus importante.

➤ **Le taux d'intérêt**

Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec :

➤ **Taux d'intérêt fixe**

Il est fixé à la signature du contrat sur toute la durée du prêt. Dans ce cas, l'échéancier de remboursement est connu d'avance. Ce prêt présente l'avantage principal d'assurer à l'emprunteur et à la banque des conditions définitives leur permettant de prévoir leur trésorerie à long terme

3.1.2.2 Taux d'intérêt variable

Est appelé, également, taux révisable ou taux ajustable. Dans ce cas, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation du client. Les prêts à taux variables peuvent faire bénéficier les clients dans le cas d'une éventuelle baisse du taux. Mais, ils peuvent aussi être désavantageux en cas d'une hausse des taux qui engendrera une augmentation des intérêts à payer. Pour les banques, ces taux présentent un avantage en cas de hausse (augmentation de la rentabilité), mais leur impact se dévoilera négatif le cas d'une éventuelle baisse de taux (diminution de rentabilité).

3.1.2.3 Le différé

Il existe deux (02) types de différés à savoir : Le différé total et le différé d'amortissement.

➤ **Le différé total**

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

➤ **Le différé d'amortissement**

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

3.1.2.4 Le remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu un rentré de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est le remboursement par anticipation. Dans ce cas, il évitera de payer les échéances futures et

économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois, le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation²⁰

3.1.2.5. Les intérêts intercalaires

Sont dus lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois. Ce ci, dans le cas des constructions de maisons individuelles, achats d'appartement sur plans ou auto construction et les travaux d'aménagement. Le bien ne sera livré qu'après une année ou deux. La banque dans ce cas, versera les sommes demandées au titre du crédit accordé à chaque fois qu'elles sont demandées par le client. Ce dernier paiera des intérêts sur les sommes déjà versées pour la période jusqu'à la fin de la durée de différer. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires²¹

3.1.3 La typologie des crédits immobiliers aux particuliers :

La CNEP-Banque est appelée à financer la demande des ménages en matière de l'immobilier pour leur permettre de réaliser leurs projets immobiliers, dans ce cadre elle offre une gamme très diversifiée de crédits immobiliers aux particuliers :

3.1.3.1 Les crédits à la construction :

Le prêt à la construction est affecté au financement de la réalisation du projet de construction pour son propre compte, pour le compte de conjoint ou d'un ascendant âgé. On distingue les crédits destinés à : La construction d'une habitation individuelle La construction d'une coopérative immobilière L'aménagement d'une habitation ou d'un local commercial

3.1.3.2 Les crédits à l'accession :

Ce sont des prêts destinés au financement pour l'acquisition à son propre compte :

- D'un logement neuf fini dans le cadre promotionnel ou logement social participatif (LSP).
- D'un logement selon la formule de vente sur plan (VSP) dans le cadre promotionnel ou logement social participatif.
- D'une habitation ou d'une construction en cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale.

²⁰ OUHAB S. et OUMBICHE O., « Le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité, contrôle audit, université de Bejaia, 2013.

²¹ 2 SALMI C., TATACHEK S. et SLAIM W., « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.

- D'un terrain à bâtir. D'un local à usage commercial ou professionnel dans un programme promotionnel financé par la CNEP-Banque.²²

3.1.3.3 Le crédit location-habitation :

Le crédit location-habitation est accordé à une personne physique remplissant des conditions définies ci-après, il est destiné au paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail d'un bien immobilier à usage d'habitation. La durée du crédit est fixée en fonction de la durée du contrat de bail qui doit être de douze (12) mois au minimum sans toutefois dépasser dix-huit(18) mois, le montant du crédit ne peut en aucun cas dépasser 300.000,00DA, le taux d'intérêt est fixé à 7.5%.

3.1.3 .4 Le crédit location-vente :

La location-vente est un nouveau segment de l'offre de logements avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée au départ par un contrat. Les logements réalisés dans le cadre de location-vente sont destinés aux particuliers:

- Ayant un revenu ne dépassant pas cinq (05) fois le SNMG (qui est de 18.000,00 DA) ;
- N'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation ; • N'ayant pas déjà bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement ;
- N'ayant pas déjà bénéficié d'un crédit à la construction ou à l'accession ; • N'ayant jamais bénéficié d'un crédit pour le compte d'autrui ;
- Dont l'âge ne dépasse pas les soixante-dix ans.
- Ayant la qualité d'épargnant (avoir un Livret Epargne Logement (LEL) avec un cumul de 2.000,00DA d'intérêt au moins.

3.1.3.5 Crédit « rachat de créances » :

La décision réglementaire n° 1303/2012 du 12 janvier 2010 a pour objet la mise en place au profit des particuliers, un produit appelé « Crédit Rachat de Créance ». Il est entendu par « Crédit Rachat de Créances » tout crédit destiné à solder une dette relative à un crédit immobilier, contractée par une personne physique auprès d'une autre banque et de se subroger dans les droits de cette dernière, avec tous les attributs, accessoires, garanties (et exceptions) attachés à cette créance.

²² Selon la décision réglementaire n° 1280 /2011 du 17 juillet 2011

3.1.3.6 Les crédits proposés par la CNEP-Banque aux taux d'intérêts bonifiés :

La CNEP-Banque accorde des prêts à taux d'intérêt bonifié pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif et pour la construction d'un logement rural par les bénéficiaires de l'aide frontale⁵ Les taux d'intérêts bonifiés sont : De 1% pour les postulants ayant un revenu mensuel net inférieur ou égal à 06 fois le SNMG (c'est-à-dire un salaire inclus entre 18.000,00 DA et 108.000,00 DA). De 3% pour les postulants ayant un revenu mensuel net supérieur à 06 fois le SNMG et inférieur à 12 fois le SNMG (c'est-à-dire un salaire supérieur à 108.000,00 DA et inférieur à 216.000,00 DA).

➤ Les crédits immobiliers concernés par la bonification du taux d'intérêt :

Les crédits accordés par la CNEP-Banque avec un taux d'intérêt bonifié sont : - Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif fini. - Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en vente sur plan (VSP). - Crédit pour l'acquisition d'un logement social participatif(LSP) collectif fini. - Crédit pour l'acquisition d'un logement social participatif(LSP) collectif en vente sur plan. - Crédit pour la construction d'un logement rural à condition d'avoir l'aide frontale de Etat.²³

3.1.3.7 Le prêt hypothécaire « jeune » :

Le prêt hypothécaire « jeune » est accordé dans le cadre de :

- La construction d'un logement ;
- Une extension ou surélévation d'un logement ;
- L'acquisition d'un logement neuf fini ou dans le cadre de la vente sur plan auprès d'un promoteur immobilier ;
- L'acquisition d'un logement fini ou en cours de construction auprès d'un particulier.

Est éligible au prêt hypothécaire « jeune », toute personne physique âgée de trente-cinq (35) ans au plus à la date de dépôt du dossier de demande de crédit, la date du récépissé de dépôt faisant foi. Le prêt «jeune» est une formule qui permet au client d'être financé à 100% au maximum du prix initial du bien immobilier et ce, dans la limite de sa capacité de remboursement, et de bénéficier d'un crédit à taux de 6% pour les non épargnants, et 5% pour les épargnants sur une durée qui peut aller jusqu'à 40 ans.²⁴

²³ Gestion d'un crédit immobilier AMMICHE Ouiza p 32 années 2015

²⁴ La note d'instruction n°03/2011 du 16 Mars 2011 fixant les modalités de mise en œuvre du prêt hypothécaire « jeune ».

3.1.4. Les modalités de remboursement

Le remboursement du capital est laissé au choix du client, et selon les modalités de remboursement suivantes :

3.1.4.1 Remboursement « in fine »

Le remboursement du crédit ne s'effectue en totalité (capital + intérêt) qu'à la fin de la durée du prêt, le client pour effectuer le paiement des intérêts pendant la durée du crédit ou à la fin.

3.1.4.2 Remboursement « échelonné »

➤ Remboursement a principal constant

Le montant du crédit est divisé par le nombre d'échéances, on obtient ainsi, à chaque échéance la même fraction du capital. Quant aux intérêts, ils sont payés sur le capital restant dû

➤ Remboursement par échéance constante

Dans ce cas, l'échéance est à chaque fois la même, elle comprend l'intérêt du capital restant dû et une fraction du capital

3.1.4.3 Remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu une rentrée de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est le remboursement par anticipation.²⁵

3.2 crédits immobiliers aux promoteurs

Les banques offrent différents crédits destinés aux promoteurs immobiliers cela dans le but de répondre aux besoins des citoyens en matière de l'habitat.

3.2.1 Définition

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 : ²⁶

²⁵ Le guide de MAHIOU Samira, « pratique de financement 2011 »

²⁶ <http://www.droit-afrique.com/>

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).

3.2.1.1 Définition d'un promoteur immobilier

Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière à travers ces articles 2 et 3 définit le promoteur immobilier comme toutes personnes physiques ou morales qui exerce l'activité de promotion immobilière. Cette dernière regroupe l'ensemble des actions concourantes à la réalisation ou à la rénovation de biens

immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. Les conditions pour obtenir un agrément de promoteur immobilier.²⁷

L'agrément de promoteur immobilier est délivré par le ministre chargé de l'habitat, après avis favorable d'une commission d'agrément de la promotion immobilière. Nul ne peut postuler à un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

➤ **Pour la personne physique :**

- Etre âgé de vingt-cinq (25) ans, au moins ;
- Etre de nationalité algérienne ;
- Présenter les garanties de bonne moralité, et ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer telles que prévues par la loi n° 11-04 du 17 février 2011;
- Justifier de ressources financières suffisantes pour la réalisation du ou de ses projets immobiliers ;

Les modalités de mise en œuvre du présent tiret sont précisées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de l'habitat.

- Jouir de ses droits civiques ;
- Justifier d'une assurance contractée contre les conséquences pécuniaires De la responsabilité civile et professionnelle de ses activités ;
- Justifier de capacités professionnelles en rapport avec l'activité.

²⁷ Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

Il est entendu, par capacité professionnelle la possession d'un diplôme supérieur dans le domaine de l'architecture, de la construction, juridique, économique, financier, commercial ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier. Lorsqu'elle demandeur ne remplit pas les conditions de capacités professionnelles prévues ci-dessus, il est tenu de présenter la justification qu'il bénéficie de la collaboration permanente et effective d'un gérant répondant à ces conditions.

➤ **Pour la personne morale :**²⁸

- Etre de droit algérien ;
- Justifier de ressources financières suffisantes pour la réalisation du ou de ses projets immobiliers ;
- Le ou les propriétaires doivent présenter une bonne moralité et ne pas être frappés d'une des incapacités ou interdictions d'exercer telles que prévues par les dispositions de l'article 20 de la loi n° 11-04 du 17 février 2011.
- Le gérant de la personne morale doit répondre aux conditions de bonne moralité, de capacités professionnelles telles que fixées pour la personne physique
- Outre les conditions prévues, le postulant à l'agrément de la profession de promoteur immobilier doit disposer de locaux à usage commercial adéquats permettant l'exercice convenable et raisonnable de la profession et équipés de moyens de communication.
- La justification de la disposition de locaux doit être présentée au moment de l'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.

La promotion immobilière en Algérie, se présente sous deux formes différentes.²⁹

• **La forme directe**

Dans ce type de promotion immobilière, le bailleur de fonds assure lui-même le financement, ainsi que la maîtrise de l'ouvrage et sa responsabilité se trouve engagée entièrement, dans une éventuelle anomalie entachant le projet.

²⁸ La loi n°11—04 du 17 février 2011.

²⁹ Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière

• La forme indirecte

Elle se distingue de la forme directe, par le seul fait, que le bailleur de fonds s'occupe uniquement du financement de l'opération et la gestion de l'ouvrage incombe au promoteur, qui est responsable des éventuelles malfaçons, ou anomalies concernant l'opération.

3.2.2 Les types de la promotion immobilière

Ils existent deux types de promotion immobilière :

3.2.2.1 La promotion immobilière privée

Dans les textes relatifs au secteur de l'habitat, la loi considère comme promoteur privé, toute personne physique ou morale de droit privé portant sur :

- Les particulières autos
- Constructeurs à titre individuel ou organisé, au sein des coopératives, qui sollicitent le financement bancaire ;
- Les promoteurs privés.

3.2.2.2 La promotion immobilière publique

Les personnes morales habilitées par la loi 86-07, à réaliser des opérations de promotion immobilière sont les suivantes :

- Les collectivités locales (APC) ;
- Les établissements, entreprises et organismes publics statutairement habilités (EPLF, OPGI.....)
- Les entreprises qui réalisent pour les besoins de leurs travailleurs, dans le cadre des œuvres sociales Dans de type de promotion immobilière, plusieurs acteurs peuvent intervenir dans son organisation opérationnelles.

3.2.2.3 Les principes de financement de la promotion immobilière

Les grands principes pouvant être retenus sont les suivants : La quotité du financement ; La durée du financement ; La mobilisation ; La commercialisation du produit immobilier.

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

➤ La quotité de financement : ³⁰

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 recourt réduit au financement bancaire. Les quotités de financement sont les parts de financement accordées par la CNPE Azazga . Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 2 : quotités de financement

Catégorie de prêt	Taux de financement	Base de calcul
l'acquisition d'un logement neuf achevé	90 %	du prix du logement
acquisition d'un logement auprès d'un particulier	90 %	du prix du bien à acheter
l'aménagement d'une habitation	90 %	Du devis des Travaux d'aménagement.

³⁰ DRIDI, E. « gestion des crédits immobiliers ». (en ligne), mémoire de fin d'étude, Alger ESB, finance, 2002, P39-40. disponible sur : www.ESB.fr (consulté le 03/11/2021).

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

pour la construction d'une habitation individuelle	90 %	du devis des travaux de construction envisagée
crédit bonifié pour acquisition d'un logement neuf collectifs achevés	90 %	du prix du logement

Source : d'après les informations qu'on a eues a la CNEP Azazga

➤ **La durée du financement** ³¹

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. Généralement c'est 40 ans dans la limite d'âge de 75 ans.

➤ **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.

³¹ CNEP banque

➤ La commercialisation

La commercialisation des programmes de logements promotionnels a été confiée aux seuls promoteurs suivant un circuit de commercialisation qui leur appartient. Le promoteur immobilier peut solliciter aussi un financement pour l'acquisition d'un terrain destiné à la réalisation d'un projet immobilier.

3.2.2.4 Les garanties exigées

Tout crédit immobilier consenti par les banques doit être assorti d'une garantie comme la garantie contre le risque de non remboursement, pour tout ou une partie du fait de l'impossibilité, l'incapacité ou le refus de l'emprunteur de rembourser le crédit. Elles sont constituées de l'hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions ainsi que la caution des associés pour les sociétés à responsabilité limitée (SARL).

3.2.2.5 Les activités d'un promoteur immobilier

L'activité de promoteur immobilier recouvre :³²

- Toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location ;
- Toutes activités d'intermédiation et de gestion immobilière ;
- Toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

3.2.2.6 Les interlocuteurs du promoteur immobilier³³

L'opération immobilière de sa genèse à son achèvement, voit se succéder et interférer d'autres acteurs avec lesquels le promoteur doit le plus souvent négocier. Ainsi, deux types d'intervenants :

- Ceux que le promoteur choisit et qui travaillent à sa demande ;
- Ceux qui s'inscrivent dans l'environnement de l'action du promoteur et avec les quels celui-ci doit composer.

3.2.2.7 Les intervenants travaillant pour le promoteur

L'opération immobilière fait intervenir de nombreux acteurs. Les effectifs et services du promoteur assurent généralement une animation et une coordination générales du projet et

³² Le décret : législatif n°93-03 du 1 er mars 1993, relatif à l'activité immobilière articles 2 et 3.

³³ MASSE, P. « théorie et pratique de la promotion immobilière ». Paris, Ed, ECOIMICA, 1994. P112

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

« sous-traité » toute une série de tâches (prestation d'études et de conseil) et, bien sûr, la réalisation des travaux de construction. L'opération immobilière de sa genèse à son achèvement, voit se succéder et interférer d'autres acteurs avec lesquels le promoteur doit le plus souvent négocier. Ainsi, deux types d'intervenants :

- Ceux que le promoteur choisit et qui travaillent à sa demande ;
- Ceux qui s'inscrivent dans l'environnement de l'action du promoteur et avec les quels celui-ci doit composer. Le promoteur choisit à l'extérieur toute une série de prestataires, conseillers et maître d'œuvre, à qui il confie par voie de contrats ou marchés l'élaboration de dossiers d'études, la formulation de conseils, diagnostic. Il existe plusieurs types des intervenants qui travaillent pour le promoteur, à savoir :

L'architecte, le géomètre, les ingénieurs-conseils, bureaux d'études et autre maître d'œuvres « toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire ³⁴ .»

(Économistes de la construction, paysagistes, décorateurs, etc.), intervient comme locateurs d'ouvrages;

- Bureau de contrôle et coordonnateur sécurité ;
- Conseillers, consultants divers, expert fiscal ou juridique et avocat
- Publicitaires et commerciaux.
- Contrairement à d'autres secteurs d'activité, le promoteur n'a pas (sauf très rares exceptions) d'entreprises intégrées pour réaliser les travaux. Des entreprises sont choisies par le promoteur au terme d'appel d'offre conduit sur la base de dossiers de consultation établis par l'architecte et (ou) un BET.
- Les autres intervenants

La réalisation d'une opération immobilière met en scène d'autres catégories d'intervenants qui peuvent être autant des partenaires ou des acteurs dont le rôle se révélera déterminant en positif ou négatif à telle ou telle phase du déroulement d'un projet. Les différentes catégories de ces acteurs sont classées comme suit :

³⁴ Article 07 du décret législatif n°94-07 du 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à la profession d'architecte.

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

- Les collectivités locales (commune et ses élus), dont le rôle est déterminant pour la négociation et la délivrance des autorisations de construire et la bonne insertion d'un projet immobilier dans son environnement ;
- La banque qui apporte un financement complémentaire sous forme d'un crédit promoteur ou d'accompagnement (avec un plafond de découvert) ;
- Les acquéreurs qui participent au financement de leurs logements dans le cadre de la Vente Sur Plan (VSP).
- Les assurances³⁵ : dans le domaine des assurances les intervenants de promoteur sont présentés comme suit: -le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) ; -Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI).
- Les actionnaires de la société de promotion immobilière ;
- Le vendeur du terrain (services des domaines publics ou les particuliers propriétaires) ;
- Le notaire pour la rédaction des actes et contrats (acte de propriété du terrain, contrat VSP, etc.).
- Les administrations : les différentes catégories des administrations sont :
 - Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;
 - De l'urbanisme le ministère de finances ;
 - Le ministère de l'environnement ;
 - Les services fiscaux.
- Les concessionnaires : sont, principalement, l'Algérienne Des Eaux (ADE), sonal gaz et Algérie télécoms.

3.2.2.8 Les actes de la promotion immobilière

Les actes concourant à la réalisation d'une opération immobilière sont multiples :

➤ La souscription

Dans le cadre du plan d'aménagement de la commune, l'assemblée populaire communale prend toutes mesures nécessaire en vue d'assurer une large publicité, aux programmes de développement de l'habitat y afférent. A ce titre, elle met à la disposition du candidat à la

³⁵ MASSE, P.OP, cit, P128.

promotion immobilière, la prescription et règles d'urbanisme et toutes les données afférentes à l'opération, qu'il souhaite entreprendre. «...Sauf pour les entreprises et organismes publics, statutairement habilités et les auto-constructeurs à titre individuel, ou organisés au sein de coopératives immobilière, qui demeurent régis par les procédures, qui leur sont applicable. La souscription à la réalisation d'opération de promotion immobilière est ouverte à toute personne physique ou morale, de nationalité Algérienne, capable de transiger, contracter obligation et passer convention, ne peuvent toutefois, souscrire directement ou par personnes interposées à une opération de promotion immobilière, les personnes condamnées en application de cette loi. Toutes personnes morales de droit privé doivent être exclusivement constituées par des personnes physiques de nationalité Algérienne³⁶ .»

➤ **L'accession à l'assiette foncière**

La souscription à une opération immobilière ouvre au profit du souscripteur, le droit à la cession de gré à gré de terrain servant d'assiette au projet. Cette cession, se fait suivant un acte administratif enregistré et publié auprès de la conservation foncière, territorialement compétente.

➤ **La mobilisation de l'épargne**

Les opérations de promotion immobilière bénéficiaient des concours financiers remboursables sous forme de crédit à moyen terme, accordés par l'institution financière habilitée. Ces crédits ne sauraient excéder 50% du cout estimé de l'opération de promotion immobilière, lequel est limité au plafond fixé par voie réglementaire. Les crédits ne sont mobilisés qu'après utilisation des fonds, correspondant à l'apport du souscripteur³⁷.

3.2.2.9 Les modes de vente

Un contrat doit obligatoirement lier les deux parties :

Le promoteur immobilier et l'acquéreur ou réservataire. Ce contrat doit être conforme à la législation et la réglementation en vigueur. « ...la prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas l'es et exonératoire de la responsabilité décennale encourue par le promoteur immobilier, ni la garantie de parfait achèvement des travaux de réalisation à laquelle est tenu le promoteur immobilier pendant un délai d'un 1 an ³⁸.» Tout réservataire doit verser une avance dans un compte ouvert en son nom auprès de l'organisme de garantie

³⁶ La loi n 86-07, op- cite, article 8, 22,34 pages 245, 257,248 respectivement

³⁷ Idem

³⁸ La loi n°11-04 du 17 Février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière Op-cite .article 26 .page 07

Chapitre II : le financement de crédit immobilier en Algérie

des opération de promotion immobilière prévu à l'article 27 de cette loi. Pour les ventes sur plans d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction. Il existe un modèle de contrat prévu est défini par voie réglementaire et le transfert des droits sur le sol et de la propriété se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux au profit de l'acquéreur à condition qu'il honore le prix des tranches réalisées.

➤ Les obligations du promoteur

Le promoteur par la loi n'a le droit ni d'exiger ni accepter un quelconque versement ou dépôt, ou souscription ou acceptation d'effets de commerce, sous quelque forme que ce soit, avant la signature du contrat de vente sur plan ni avant la date à laquelle la créance est

Exigible. La signature visée à l'alinéa ci-dessus est subordonnée à la souscription au préalable d'une garantie telle que prévus à l'article 55 de cette loi.

➤ Les obligations de souscripteur et du réservataire

Le souscripteur à un projet immobilier est tenu de respecter les clauses du règlement de copropriété et de s'acquitter de toute contribution mise à sa charge au titre de la gestion et de la préservation du bien immobilier dont il est propriétaire, sa responsabilité

Demeure entièrement engagé à l'égard de toute personne occupant le bien immobilier de son chef.

Le souscripteur à l'acquisition d'un terrain à bâtir, est tenu de respecter les clauses du cahier des charges régissant le lotissement et de s'acquitter de toute contribution.

CONCLUSION

Le financement immobilier a toujours été l'une des principales préoccupations de l'Etat, il consiste à mobiliser des fonds pour la construction de logements, la promotion immobilière ou encore l'accès au logement pour divers groupes sociaux. Ces dernières années, le secteur du logement a commencé à jouer un rôle assez important dans la politique de notre pays. Après avoir fui vers une politique immobilière monolithique, l'État algérien a pris conscience de l'importance de mettre en œuvre de nouvelles réformes qui permettraient à de nouveaux acteurs d'intervenir pour permettre que cela se produise (la suppression progressive du financement).

Dans ce chapitre, nous avons développé de manière succincte l'aspect théorique de la promotion immobilière, ainsi que son évolution dans la conjoncture économique du pays et son financement, du fait qu'elle représente l'une des assises du marché de l'immobilier, son organisation relève de précautions majeures des pouvoirs publics.

Le promoteur immobilier est responsable vis à vis de ses clients de la bonne fin de l'opération immobilière, c'est pourquoi la loi l'oblige à contracter diverses assurances et garanties.

Chapitre III :
Etude et analyses d'un
dossier au sein de la CNEP
banque AZAZGA

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Introduction

La Caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) a été créée en août 1964 sur la base du réseau de la Caisse provinciale et communale de solidarité algérienne (CSDCA) avec pour mission de mobiliser la collecte de « l'épargne ». A ce titre, les statuts donnés au CNEP impliquent une mission de service public, et l'agence est perçue comme un démembrement de l'Etat. A ce titre, elle participe au financement de certaines entreprises d'intérêt national.

Le CNEP a obtenu le statut bancaire le 27 juillet 1997 pour diversifier ses produits. Les prêts destinés au financement d'actifs immobiliers sont l'axe de croissance du portefeuille de CNEP Banque d'une part et de l'économie nationale d'autre part. En effet, la CNEP-banque propose à ses clients différents types de crédits immobiliers adaptés à leurs différents besoins.

La CNEP - banque joue un rôle vital dans la vie économique En ce sens, elle est l'une des moteurs du système financier algérien la CNEP - banque est une entreprise qui fait le commerce de l'argent, elle a un statut, une organisation et un système de pilotage.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Section 1 : Aspect général sur la CNEP – banque

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance CNEP a été créée par le décret n° 64-227 du 10 août 1964. Il est agréé par la Banque au sens de l'article 114 de la loi n° 90-10, conformément au règlement n° 01-97 de la Commission de la Monnaie (CMC). La CNEP-banque est une société par actions (SPA) au capital de 14 milliards de dinars. Est une banque axée sur l'immobilier et est considérée comme un chef de file national du marché des prêts hypothécaires. La première agence bancaire CNEP ouvre officiellement à Tlemcen le 1er mars 1967.

Créé sous forme de fonds depuis sa création, il a joué un rôle très important dans la collecte de l'épargne. Aujourd'hui, il continue d'appuyer diverses initiatives gouvernementales dans le secteur de l'habitation.

Au niveau de cette section nous allons présenter l'historique de la CNEP - banque , son organisation ainsi que ses missions.

1.1 L'historique de la CNEP-banque

La CNEP banque a connu plusieurs mutation dans un souci de rendement et d'élargissement de son champ d'actions. Les principaux changements sont repris ci-après :¹

➤ **DE 1964 à 1970 : collecte de l'épargne sur livret**

En 1967, le réseau CNEP n'était constitué que de deux agences ouvertes au public (Alger , Tizi - Ouzou) , et de 575 point de collecte implantés dans le réseau postal et télécommunication (PTT).

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).
- **DE 1971 à 1979 : Encouragement de financement de l'habitat**

En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

¹ Site internet de la CNEP - Banque <http://www.cnepbanque.dz>

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Au début de cette période, au sens de l'arrêté du 19 février 1971 du ministère des finances, la CNEP se voit conféré une vocation de banque de l'habitat par la mise en place d'un système épargne logement.

L'instruction du 27 avril 1971 de la direction du trésor du Ministre des Finances, renforce cette vocation et l'oblige donc à participer aux différents programmes de l'habitat collectifs, soit par des fonds du Trésor Public, soit par le biais de l'épargne collectée.

A la fin de l'année 1975, l'épargne des ménages avait connu un essor prodigieux, les épargnants dont les livrets ont moins de deux années d'ancienneté totalisant cinq cent (500) dinars d'intérêt avaient systématiquement accès à ce programme de l'habitat.

➤ DE 1980 à 1990 : La CNEP au service de la promotion immobilière

La CNEP s'est vue assignée de nouvelles tâches, ces dernières peuvent être définies comme suit :

- Le financement des particuliers en vue d'encourager la construction individuelle
- Le financement sur fonds d'épargne des promoteurs publics et privés au profit des épargnants.

Ce n'est qu'à partir de 1988 que la CNEP commence à se préoccuper de diversifier sa gamme de produits et services, afin de cibler d'autres groupes sociaux et marchés.

➤ DE 1990-1997 : La difficulté au changement de statut

Avec le rééchelonnement de la dette de l'Etat auprès de ces créanciers et les nombreuses difficultés budgétaires connues à l'époque. L'Etat a assigné de ce fait à la CNEP la tâche de financer les logements sociaux durant les années 90 à titre provisoire qui s'est vue prolongée cette tâche jusqu'au début des années 2000.

En 1996, la CNEP a connue des difficultés de liquidité ce qui a contraint le Trésor Public à prendre en charge le financement des logements sociaux.

A partir de 1997 la CNEP est passée sous statut de caisse à celui de banque, sa nouvelle dénomination est désormais la CNEP - BANQUE. Cette dernière s'est vue élargir son champ d'action aux produits autrefois l'apanage des banques primaires et ce par décision N° 01/97 du 09 juin 1997 émanant du Ministère des Finances.

- Recevoir et gérer les dépôts quel que soit la durée du terme

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

- Emmètre des emprunts à court , moyen et long terme , dont ceux destiné au financement de l'habitat .
- Donner toutes acceptations , caution , avoir et garanties de toutes natures .
- Effectuer toutes les opérations sur les valeurs mobilières .

➤ **31 mai 2005 : Financement des investissements dans l'immobilier**

L'assemblée générale extraordinaire du groupe bancaire, a décidé le 31 mai 2005 d'impliquer d'avantage la banque, dans le financement de secteurs divers, tel que le secteur hôtelier, de l'éducation, de la santé et de l'administration public, tout en continuant à financer l'immobilier via des crédits aux particuliers et / ou promoteurs immobiliers.

➤ **Le 28 Février 2007 : repositionnement stratégique de la CNEP - Banque**

L'assemblée générale ordinaire du 28 Février 2007 relative au repositionnement stratégique de la CNEP 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 et les crédits a la consommation.

Il a été également décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principal aux épargnants, et à titre accessoire, aux non épargnants.

➤ **17 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de la CNEP – Banque**

L'assemblée générale ordinaire du 17 juillet 2008 relative au repositionnement stratégique de la banque décida 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 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 à la vente ou 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 logement .
- Le financement des entreprises.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

1.2. L'organisation de la CNEP-banque

La CNEP Banque est une société par actions donc, elle est dotée d'une assemblée générale et d'un conseil d'administration. Son contrôle est assuré par deux commissaires aux comptes. Pour jouer son rôle d'intermédiaire entre les détenteurs et demandeurs de capitaux et assurer à ses clients certains services, elle doit adopter une stratégie organisationnel adaptée , l'organisation de la CNEP - Banque est modalisée comme suit ²:

1.2.1. Direction générale

La CNEP - Banque est géré par un conseil d'administration , qui comprend outre le President Directeur Générale (PDG) nommé par décret et choisi en fonction de ses compétences en matière économique et financière , cinq (05) administrateurs qui représentent les divers ministère , attachés à sa gestion , soit :

- le ministère de l'intérieur
- le ministère des finances ;
- le ministère des travaux publics ;
- le ministère des affaires sociales ;
- le ministère des postes et de télécommunications

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

Il décide de son organisation générale et arrête les règlements intérieurs sur proposition du PDG Il décide des actions judiciaires à introduire. Le contrôle du fonctionnement de l'institution est assuré par un ou deux commissaires aux comptes agréer par le ministère des finances.

D'après la décision réglementaire N ° 1147 / 2008 ayant pour objet la définition du nouveau schéma d'organisation de la CNEP - Banque , elle est organisée au niveau central autour de plusieurs directions adjointes à savoir :

² Selon le texte réglementaire de 26/03/2012 concernant la nouvelle organisation de la CNEP – banque.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Secrétariat général , audit interne , inspection générale et cellule de communication .
(voir l'annexe :N° 01)

1.2.2. Les directions régionales ou de réseau

Ces directions animent et contrôlent le travail des agences, elles sont organisées en départements ou services spécialisés dans les actions commerciales, le crédit, le contrôle et l'administration. Des directions régionales peuvent être créées et regroupées un certain nombre d'agences. La direction du réseau est une structure hiérarchique qui est chargée du soutien des agences implantée au niveau de sa circonscription territoriale, définie par voie réglementaire. Elle exerce communément toutes fonctions déléguées par la DG. Les missions confiées à la direction réseau sont comme suit:

- gérer, développer et rentabiliser le fond de commerce de la banque ;
- veiller à l'application stricte du dispositif réglementaire global de la banque ;
- diffuser et faire connaître les textes réglementaires reçus des directions centrales.

Les directions régionales, qui sont au nombre de quatorze (14) , sont chargées d'encadrer et de soutenir la mise en place de la nouvelle organisation des agences de la CNEP - Banque afin de vulgariser cette nouvelle organisation bancaire . De ce fait , les tâches suivantes leur sont assignées à savoir : L'aménagement des agences et la formation du personnel . (Voir annexe :N° 02)

1.3. L'agence CNEP - Banque Azazga

Dans le cadre de notre travail de recherche , nous avons effectué un stage au sein de l'agence CNEP - Banque Azazga 206 , située à Azazga .

L'agence constitue la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque . Elle est en relation directe avec la clientèle, son rôle est de servir les clients à travers la collecte de ressources (ouverture de comptes) et la distribution des crédits, ainsi que les différents produits (services) qu'elle met à la disposition de ses relations .

Elle est chargée de mener toutes actions qui favorisent l'accroissement des ressources de la banque et le développement des portefeuilles de la clientèle . Son activité s'inscrit dans le cadre du développement de la région . L'agence est organisée en fonction des prestations qu'elle assure au profit de ses clients .

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

La CNEP - Banque dispose d'un réseau d'agences à travers le territoire national de 227 agences.(voir l'annexe : N° 03)

1.4 .missions et opérations de la CNEP - banque

La CNEP - banque à pour missions et opérations suivantes :

1.4.1 . Missions de la CNEP - banque :

Les Missions de la CNEP banque portent essentiellement sur :³

A- 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 3271 points de collectes répartis sur les 48 Wilayas .

B - 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 (Epargnant 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 ; La location habitation et l'acquisition de terrains destinés à la construction.

C- La promotion de l'immobilier

Outre le financement des particuliers , la CNEP Banque intervient également dans le cadre du financement des promoteurs immobiliers publics et privés.

D- Le financement de l'investissement

Elle a donc mis en place des crédits destinés aux investisseurs et aux entreprises . Elle accorde un financement aux investissements de tous les secteurs d'activité économiques y compris en fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité.

³ Document interne de la banque CNEP-Banque Azazga .

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

1.4.2. Les opérations de la CNEP - banque

Aujourd'hui, CNEP Banque n'est plus une caisse d'épargne. C'est une banque elle-même, on suppose donc que le type d'activité qu'elle exerce est le type d'activité qui fait partie de son statut bancaire à partir de 1997 et qui consistent à⁴ :

- 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 ;
- Permet des prêts sous toutes formes dont ceux destinés au financement de l'habitat ;
- Participer à des emprunts ainsi qu'à toute souscription ;
- Donner toute acceptation, caution et garantie de toute nature ;
- 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.

1.5 La nouvelle organisation commerciale en agence

Il intègre de nouvelles facettes de la nature commerciale, permettant à l'agence de jouer pleinement son rôle d'interlocuteur et de chargé d'affaires pour apporter une meilleure qualité de service et répondre aux nouvelles demandes du marché, et elle se dispose de⁵ :

- ❖ **Le front office (FO)** : Front office est l'ensemble de personnel qui est chargé de la réception de la clientèle de la banque . Leur mission est de fournir des informations sur les opérations de liquidités les pièces nécessaires à fournir et des différentes orientations sur les crédits hypothécaires . Il est composé de quatre sous parties , à savoir :
 - **accueil / orientation** : accueil (information et orientation) , distribution des bordereaux , des imprimés et des listes de pièces nécessaires
 - **guichet payeur / caisse** : ce guichet assure les opérations transactionnelles, versement ou bien retrait d'espèce, remise chèque , remise versement déplacé , réception de la demande de la clientèle

⁴ BEKADA , M.Op.cit.P.25

⁵ Le texte réglementaire de 01/07/2013 concernant nouvelle organisation de la CNEP – banque.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

- *chargés de la clientèle (particulier et entreprise)* : ce service s'occupe d'ouverture des comptes et suivi, prospection de la clientèle , souscription de produits d'épargne et des crédits , revenue des comptes inactifs et successions :

- *direction d'agence* : elle représente le pivot de la conduite du changement, la responsabilité globale de l'activité de l'agence bancaire , tant sur le plan commercial que sur le risque et la conformité . La tâche du directeur d'agence , consiste à fixer des objectifs , à organiser les activités , à communiquer , à emmener son équipe là où il veut aller (leadership à évaluer les résultats au besoin analyser les écarts puis construire un plan d'action et développer les compétences du personnel

- ❖ **Le back office (BO)** : Le Back office l'ensemble du personnel qui se charge de l'étude et des traitements des dossiers avec la décision de l'octroi du crédit , ils comportent les services suivants :

- service Administration / support moyens : assure la gestion administrative du personnel et les moyens, réalisation des budgets des statistique ;

- service gestion flux : accomplir les opérations de compensation et paiement de chèque , virement émis et reçus ;

- service Secrétariat Engagement (gestion des litiges et événements) : chargé du traitement des instructions du crédit , prise des garanties des crédits ... etc. . Cette agence est investie des principales missions , qui sont :

- relations commerciales suivies avec celle - ci ;

- réaliser le plan d'action commercial ;

- recevoir , étudier , décider et mettre en place les conditions dans les limites des prérogatives qui lui sont conférées par voie règlementaire , conformément aux règles et procédures . Traiter les opérations bancaires confiées par la clientèle , entretenir et développer des interne (satisfaction des conditions préalable exigées et les recueils des garanties , etc.) ;

- assurer la gestion , suivi des crédits décidés et des garanties exigées ;

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

1-5-1 Objectifs et principes de l'OCA :

L'objectif principal de la nouvelle organisation des succursales est de permettre à CNEP Banque de concurrencer avec succès les autres banques du marché. Cette organisation vise donc⁶ :

-l'amélioration de l'efficacité des opérations, en rendant le traitement des opérations plus fiable , pour un service au client de meilleure qualité , notamment en diminuant les temps d'attente en agence.

- Elle a pour but aussi d'instaurer une dynamique commerciale afin de dégager du temps continercial pour profiter de la présence des clients en agence et systématiser la recherche d'opportunités de vente par une meilleure connaissance de ces derniers.

1-5-2 - les avantages de la nouvelle organisation

Les avantages de la nouvelle organisation de la CNEP - banque sont différents :

A- Au niveau de front office : Elle offrira un meilleur soutien aux actions commerciales du front office⁷:

-Une prise en charge des clients par le FO dans un environnement de travail propice à concentration.

-Davantage de temps destiné à connaitre les dossiers.

-Au bout du compte , ces avantages permettront une plus grande satisfaction du client .

-Réhabilitation de la fonction commerciale et promotion d'une attitude commercial proactive .

- Elimination des allers et retours guichet / caisse .

-Fonction « Accueil & Information » valorisée .

- Focalisation sur les activités nécessitant la présence physique du client en Agence .

-Personnalisation de la relation en fonction des filières a clientèle » .

B - Au niveau de back office : Concernant le back office , elle permettra un développement des métiers notamment⁸ :

⁶ idem

⁷ Selon le texte réglementaire de 01/07/2013 concernant la nouvelle organisation de la CNEP - banque .

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

- Un recentrage autour de vrais métiers (Moyens de Paiement , Litiges et évènements , Secrétariat engagements , Support) ;
- Une meilleure définition du périmètre de la fonction ;
- Elimination des allers et retours entre le rez - de - chaussée et l'étage pour le client ;
- Développement d'une interchangeabilité au sein du service ;
- Une plus grande transparence permettant une reconnaissance des efforts fournis par chacun.

La CNEP-banque est une banque à mission, depuis sa création en tant que fonds, elle a joué un rôle très important dans la collecte de l'épargne, et aujourd'hui elle ne cesse de soutenir divers programmes initiés par le gouvernement, notamment dans le logement. Sa distribution à l'échelle nationale lui confère la plus grande clientèle du secteur bancaire.

Section 2 : traitement d'un dossier de demande de crédit immobilier

Dans cette section nous allons procéder au traitement d'un dossier de demande de crédit immobilier déposé par un client particulier X à l'agence CNEP Banque d'Azazga 206.

Le client est accueilli et pris en charge par un chargé de clientèle qui lui a proposé des solutions adaptés à ces besoins, suite à cet entretien, le client choisit le produit qui lui convient. Ainsi, il remplit un formulaire de demande de crédit cette demande sera étudiée par le service crédit pour prendre la décision.

2.1 Réception de la demande au niveau du front - office

la réception de la demande de crédit par le service commercial représente le point de départ du processus de traitement des demandes de crédit immobilier.

- Dépôt de dossier : le dossier déposé se compose tout d'abord d'une demande de crédit (voir ANNEXE N°04) dont sont mentionnées les informations nécessaires sur le demandeur et la formule d'assurance choisie par ce dernier qui représente une information très importante et décisive dans le processus d'octroi du crédit , une autorisation de prélèvement des frais d'études (voir ANNEXE N ° 5) , une autorisation de prélèvement pour le remboursement du prêt (voir ANNEXE N ° 6) , une autorisation de prélèvement CCP dans le cas où le paiement des mensualités se

⁸ idem

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

fait par CCP et un engagement de provision en compte (voir ANNEXE N ° 7) pour les commerçants qui permet à la banque de prélever une provision d'un montant ' M qui représente deux fois la mensualité jusqu'à la fin de la durée du prêt.

Tous ces documents font partie d'un dossier administratif qui diffère selon le prêt demander et d'un dossier technique qui doit contenir l'autorisation de consultation de la centrale des risques des entreprises et des ménages CREM (voir ANNEXE N ° 8).

- Phase de vérification: le chargé clientèle va procéder a la vérification des documents fournis par le demandeur de crédit ce qui lui permet d'avoir à sa disposition les informations concernant le demandeur du crédit et l'objet du crédit.
- L'ouverture d'un compte : après la vérification du dossier le chargé clientèle procède à l'ouverture d'un compte chèque ordinaire au nom du client ' X et les frais de dossier y seront immédiatement versés par ce dernier et qui s élève entre 5 000 DA et 25 000 DA selon le montant de crédit sollicité pour l'ensemble de la clientèle et il reçoit un titre de dépôt.

Le dossier ensuite est transféré au service crédit.

2.2. suivi du dossier au niveau du service crédit ' back - office '

Une fois réceptionné le dossier va être soumis a une seconde vérification sur fond et forme (conformité et signature) et classer les divers documents selon leur natures en quatre sous dossiers administratif , technique , financier et de garanties Puis le chargé d'étude entame le processus de consultation des différentes centrales pour une meilleure gestion des risques.

- Consultation des différentes centrales : cette étape est très importante dans l'analyse, pour cela le chargé d'étude après avoir l'autorisation de consultation de la Centrale des Risques des Entreprises et des Ménages « CREM ». il procède en premier lieu à la consultation du fichier national CNEP « web consulte » pour savoir si le client a déjà contracté un crédit auprès de la CNEP - BANQUE ou non , pour cela trois cas se présentent soit le client a un crédit encours ou il a un crédit déjà soldé ou bien n'a pas un crédit en cours . Une fois le chargé d'étude saisis les critères de recherche, il recevra les résultats de recherche immédiatement sous forme d'un tableau:

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Code de l'agence	agence	Nom	Prénom	Date de naissance	N° de dossier	Date d'octroi	Durée	Montant	Solde

Source : Fichier National de la CNEP-BANQUE

Puis il consulte la Centrale des Risques des Entreprises et des Ménages << CREM >> qui est un organisme de la banque d'Algérie où sont enregistrées les données relatives aux entreprises et aux particuliers Cela permet aux banques de connaître les établissements dont le client a obtenu un crédit. Ainsi que sa situation de recouvrement et le degré de solvabilité du demandeur.

Enfin, il consulte la centrale des impayés ou interdit chéquier , après avoir accéder a cette fenêtre le chargé d'étude va entrer les informations concernant le client et les envoie , le message ce client n'est pas interdit de chéquier I » s'affiche sur l'écran dans le cas ou le client n'est pas interdit de chéquier.

Suite à la consultation de ces centrale, le chargé d'étude conclu la situation du client X et intégrer les divers résultats dans le dossier après avoir les imprimer.

- Simulation du crédit :le chargé d'étude procède à la simulation du crédit une fois il a consulté les différentes centrale pour le faire il utilise une fenêtre simulateur particulier dont il entre les informations requises sur le demandeur du crédit comme la catégorie de prêt , le montant de prêt sollicité , la durée du prêt sollicitée la date de naissance et l'âge du demandeur , sa qualité professionnel , son revenu mensuel net sa capacité de remboursement qui est calculé sur la base de son salaire , la forme d'assurance , de cela il résulte une fiche technique du crédit . Il prélève aussi les frais d'étude du dossier qui dépend du montant sollicité et de la catégorie de prêt comme suit:

Crédit immobilier :

- 5 000 DA: lorsque le montant du crédit demander est inférieur à cinq cent mille dinars (500 000 DA) ou lors d'un prêt pour la location d'une habitation quelque soit le montant du prêt .

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

- 12 000 DA : dans le cas où le crédit sollicité est compris entre cinq cent mille un dinars et cinq million dinars (500 001 DA - 5 000 000 DA).
- 20 000 DA: lorsque le montant sollicité est compris entre cinq million et un dinars et huit million de dinars (5 000 001DA - 8 000 000DA).
- 25000 DA: pour les crédits dont le montant excède huit million de dinars (8 000 000 DA)

-Crédit à la consommation sont de 5 000 DA

-Crédit promoteurs s'élève à 50 000 DA

- Crédit entreprises sont de 50 000 DA Crédit -bail sont de 50 000 DA

- Crédit par signature sont de 50 000 DA mais dans le cas où le crédit est provisionné à 100 % sont seulement de 5 000 DA.

Dès que la simulation est achevée le chargé d'étude établit une fiche technique du dossier qui va comprendre les informations concernant le prêt et le demandeur.

- Présentation du dossier au comité du crédit : cette étape est très importante car elle représente la troisième phase de vérification et qui permet de prendre la décision d'octroi ou non de crédit, elle consiste à discuter le dossier par les membres du comité qui sont le directeur de l'agence le chargé de recouvrement et le chargé d'étude qui vont émettre un procès verbal « PV » qui va contenir toutes les demandes de crédit traitées au cours de la réunion . et qui sera signé par l'ensemble des membres du comité, et pour chaque cas est émis un avis favorable, rejet ou encore ajourné la demande.

Le dossier passe alors à la dernière phase de traitement.

3. Finalisation de la procédure.

Une fois la décision d'octroi de crédit est prise par le comité, le demandeur aura à sa disposition une décision d'octroi et une lettre d'offre de crédit et une convention de crédit qu'elle doivent être signés par les deux parties (le directeur de l'agence et le client) .

.L'analyste de crédit procède à la création du dossier sur le système puis il soustrait les frais d'études final.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Le versement d'apport personnel : certain prêt comme l'achat d'un véhicule nécessite l'apport personnel du demandeur du crédit, cet apport est le résultat de la différence entre le prix du bien qui fait objet du financement et le montant du crédit accordé.

La mobilisation des fonds et accord du chèque : la mobilisation des fonds se fait une fois le dossier d'hypothèque est prêt et elle peut être conventionnelle ou légale .

Cette mobilisation représente le déblocage ou la mise à disposition des fonds par la banque à son client qui peut s'effectuer en " une seule tranche" ou en "plusieurs tranches" .

La mobilisation diffère selon la catégorie du prêt et elle dépend de l'avancement des travaux:

- Prêt LSP ou VSP : se fait en cinq tranches

- 1er tranche: 20 % versée au compte client puis virée au compte du promoteur dans le cas où la vente est sans acte VSP il délivrera un chèque de banque au profit du notaire pour établissement de l'acte VSP.

- 2ème tranche : 15 %

- 3ème tranche : 35 %

- 4ème tranche : 25 %

Toutes ces tranches seront versées au compte client puis virées au compte du promoteur.

- 5ème tranche : 5 % avec un chèque au profit du notaire pour établissement de PV de remise des clés .

- Prêt construction, extension, surélévation et aménagement il dépend du montant du prêt :

- Une seule tranche de 100 %: lorsque le montant du crédit est inférieur à deux millions de dinars (2 000 000 DA).

- Deux tranches de 50 %, 50% : lorsque le montant sollicité est compris entre deux millions et quatre millions de dinars (2 000 000 DA 4 000 000 DA) .

- Trois tranches de 40 % , 30 % , 30 % lorsque le montant de prêt excède quatre millions de dinars (4 000 000 DA).

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Les tranches seront versées au compte client seulement.

- Prêt pour achat auprès d'un particulier: la mobilisation se fait en une seule tranche de 100 % quelque soit la nature du bien qui fait l'objet de l'opération.

Les tranches seront versées au compte client et établissement d'un chèque de banque au profit du notaire pour assurer le règlement et l'établissement d'un Bordereau d'Hypothèque '.

A la mobilisation des fonds le chargé d'étude établit et remis au client une ' Notification de Paiement des Intérêts sur Prêt' pour signature, qui va contenir la date de signature, le montant des intérêts intercalaires .Le montant de l'assurance, la mensualité et la date de début de remboursement . Les intérêts intercalaires se calcul par la formule suivante:

Intérêt intercalaire = le montant débloqué* le nombre de jours du mois en cours* taux d'intérêt

360

- Modalité de remboursement: L'emprunteur peut rembourser par anticipation en partie ou en totalité son crédit immobilier.

L'emprunteur bénéficie d'une durée de différé dont il rembourse que les intérêts et le montant de l'assurance du prêt et qui dépend de la catégorie du prêt.

L'amortissement débute à l'issue de cette phase de différé Et chaque retard de paiement des mensualités induit à des pénalités qui seront ajoutées au montant d'intérêt du.

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Conclusion

La CNEP - Banque a démontré sa place de leader dans le financement du secteur immobilier en Algérie.

Ainsi donc, avec des procédures de gestion pour le traitement et le suivi des dossiers de crédit , qui reflètent le professionnalisme dans le domaine , elle a pue assurée une bonne prise en charge des demandes de crédit .

Cependant, depuis son changement de statut en 1997 , la CNEP - Banque ne cesse d'innover en termes de produits et de financement et de se redéployer en matière d'infrastructure alliant la modernisation de ses services à l'efficacité dans le traitement des dossiers.

Au cours de notre étude, nous avons constaté que, la CNEP - Banque a mis à la disposition de ses clients différents moyens qui leurs permettent d'avoir la possibilité d'accès au crédit, même si, leurs capacité de remboursement ne suffit pas d'avoir les montants sollicités , et cela en faisant recours soit à la caution ou à la coédition .

Conclusion générale

Conclusion générale

Les banques jouent un rôle important dans la croissance économique et, compte tenu de leur rôle, y compris l'octroi de crédits aux agents économiques pour la réalisation de leurs projets, Le crédit est l'un des principaux métiers des banques et le moteur de la création monétaire. Il existe plusieurs types de crédit, généralement classés selon deux critères, durée et objet.

Le risque de crédit de la banque est un élément indissociable des activités de prêt dans sa mission d'intermédiaire financier. Ce risque peut aller du simple retard de remboursement à Perte totale de la dette et des intérêts. Pour les banques, le risque de contrepartie est Impossible de rembourser car l'emprunteur est insolvable à cause de la conjoncture opportuniste, et donc subir des moins-values. Le risque de contrepartie est un Aspects externes découlant de l'insolvabilité de l'emprunteur et aspects internes liés à la manière, quelle banque organise l'attribution du crédit doit être faite selon la procédure formalisé.

La maîtrise de ce risque nécessite une double compétence. La première permet aux banques de choisir les évaluations et les jugements des contreparties. Ceci, si en appliquant des méthodes de mesure telles que l'analyse financière et même de nouvelles méthodes telles que la notation. La deuxième compétence est liée à la gestion, à savoir c'est la principale préoccupation des directeurs de banque. Cela permet une surveillance attentive de ce risque. Plusieurs approches peuvent être utilisées en la matière, à savoir la réglementation prudentielle des banques, qui vise également à protéger les déposants car elle évite les risques découlant d'une mauvaise gestion et/ou d'engagements importants, la titrisation, les dérivés de crédit, les risques d'engagements de garantie .Ainsi, la prévention du risque de contrepartie s'effectue de façon individualisée avec la prise de garanties , partage des risques et dérivés de crédit, etc. Applicable aux portefeuilles d'actifs à risque de contrepartie, les banques ont recours à la titrisation existée.

En effet, la gestion du risque est conditionnée à la connaissance des éléments qui informent le banquier des difficultés rencontrées par le client avant l'octroi du crédit, et au suivi de l'ensemble de la relation de prêt après l'octroi du crédit.

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

Le système de financement du crédit immobilier est conçu pour répondre aux besoins de tous les clients, donnant aux banques le rôle d'un meilleur contrôle et d'une meilleure gestion des prêts hypothécaires, rendant ainsi le marché hypothécaire plus crédible. A cet

Conclusion générale

effet, la mise en place de la Société de Garantie de Crédit Immobilier (SGCI) et du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) a assurément apporté plus de sécurité aux banques pour octroyer des prêts hypothécaires. Mais pas encore suffisant pour promouvoir un véritable marché hypothécaire.

Afin d'assurer sa prédominance dans le secteur du logement, CNEP Banque a mis en place une série de crédits immobiliers qui répondent aux différents besoins des emprunteurs, cependant, chaque demande de crédit immobilier doit faire l'objet d'une recherche. Afin de minimiser le risque que la banque peut encourir, la recherche a été menée en plusieurs étapes ; a savoir :

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

Bibliographie

Bibliographie

❖ **Ouvrage :**

1. Dictionnaire des sciences économiques / Alain Bertone, Christine Dollo, Jean-Pierre Guidoni, Alain Legardez, Paris, 1991
2. Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, chatou
3. BEKADA , M.Op.cit.P.25
4. BOUBEKEUR (S) ; « L'habitat en Algérie » ; Edition OPU ; Alger ; 1986
5. Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.
6. Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.
7. Conso P et Hemici F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris, 2005.
8. DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE BANQUE (DES Banque 2e année), « Montage de dossiers de crédit », 2012-2013, page 64.
9. DOV OGIEN : « Pratique des marchés financière », édition DUNOD, paris, 1990
10. Gestion d'un crédit immobilier AMMICHE Ouiza p 32 années 2015
11. Guide Madame MAHIOU Samira, La CNEP banque, et les particuliers 31 mai 2016
12. Jean Louis RIVES et Monique Contamine RAYNAUD. Droit bancaire. 5^{ème} éd Dalloz, Paris, 1990, p. 499
13. Jean Louis RIVES LANGE et Monique Contamine RAYMAND. Op cité,
14. La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha maitre assistante à l'ENSSEA.
15. Le guide de MAHIOU Samira, « pratique de financement 2011 »
16. Luc B-R « principe technique bancaire », 25^{eme} édition dunod, paris.

Bibliographie

17. MASSE, P. « théorie et pratique de la promotion immobilière ». paris, Ed, ECOIMICA, 1994
18. MASSE, P. OP,
19. MATHIEU (M) ; « L'exploitant bancaire et le risque crédit » ; Edition la revue banque , Paris , 1996
20. Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.
21. PRUCHAUD J., « Evolution des techniques bancaires », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960,
22. Sylvie de Couressergues, Gestion de la banque, édition Dunod. Paris, 2005,
23. Sylvie DE COUSSERGUES, La banque : structure, marché et gestion. 2^{ème}ed Dalloz, paris, 1996

❖ **Mémoires et thèses :**

1. Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.
2. Bouhriz Daidj Aicha « innovation technologique des services bancaire et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004.
3. DRIDI, E. « gestion des crédits immobiliers ».(en ligne),mémoire de fin d'étude, Alger ESB, finance,2002 ,
4. disponible sur : www.ESB.fr (consulté le 03/11/2021).
5. Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.
6. Melle Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.
7. MEMOIRE En vue de l'obtention du diplôme de MASTER EN SCIENCES ECONOMIQUES Option : Economie monétaire et bancaire, Hassani Nouri <<Le financement Bancaire d'un crédit immobilier>> 2019/2020 ,

Bibliographie

8. OUHAB S. et OUMBICHE O., « Le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité, contrôle audit, université de Bejaia, 2013.
9. Rapport de stage en vue de l'obtention du diplôme de licence en science commercial, option : finance et banque, << le crédit immobilier >> , AMGOUD Melha ,promotion 2015/ 2016
- 10.SALMI C., TATACHEK S. et SLAIM W., « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.
- 11.Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009.
- 12.Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

❖ **Lois, Décre, Ordonnance :**

1. Article 110 à 113 de la loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.
2. Selon la loi de la monnaie et de crédit, article 10.
3. La loi n 82 du 18aout 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.
4. L'ordonnance N°03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et le crédit
5. Article 683 du code civil algérien
6. Article 684 du code civil algérien
7. Article 03, Loi n°06-02 du 20/02/2006, portant organisation de la profession de notaire.
8. ONS, office national des statistiques.
9. La CNEP-Banque et les particuliers, Mme MAHIOU, 2016.

Bibliographie

10. Article 01 du règlement de la Banque d'Algérie n°12-01 du 20 février 2012 portant organisation et fonctionnement de la Centrale des Risques Entreprises et ménages.
11. Article 68, L'ordonnance 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit
12. Selon la décision réglementaire n° 1280 /2011 du 17 juillet 2011
13. La note d'instruction n°03/2011 du 16 Mars 2011 fixant les modalités de mise en œuvre du prêt hypothécaire « jeune ».
14. Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière
15. La loi n°11—04 du 17 février 2011.
16. Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière
17. CNEP banque
18. Le décret : législatif n°93-03 du 1 er mars 1993, relatif à l'activité immobilière articles 2 et 3.
19. Article 07 du décret législatif n°94-07 du 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à la profession d'architecte.
20. La loi n 86-07, op- cite, article 8, 22,34 pages 245, 257,248 respectivement
21. La loi n°11-04 du 17 Février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière Op-cite .article 26 .page 07
22. Selon le texte réglementaire de 26/03/2012 concernant la nouvelle organisation de la CNEP
23. banque.
24. Document interne de la banque CNEP-Banque Azazga .
25. Le texte réglementaire de 01/07/2013 concernant nouvelle organisation de la CNEP – banque.

Bibliographie

❖ Les sites internet :

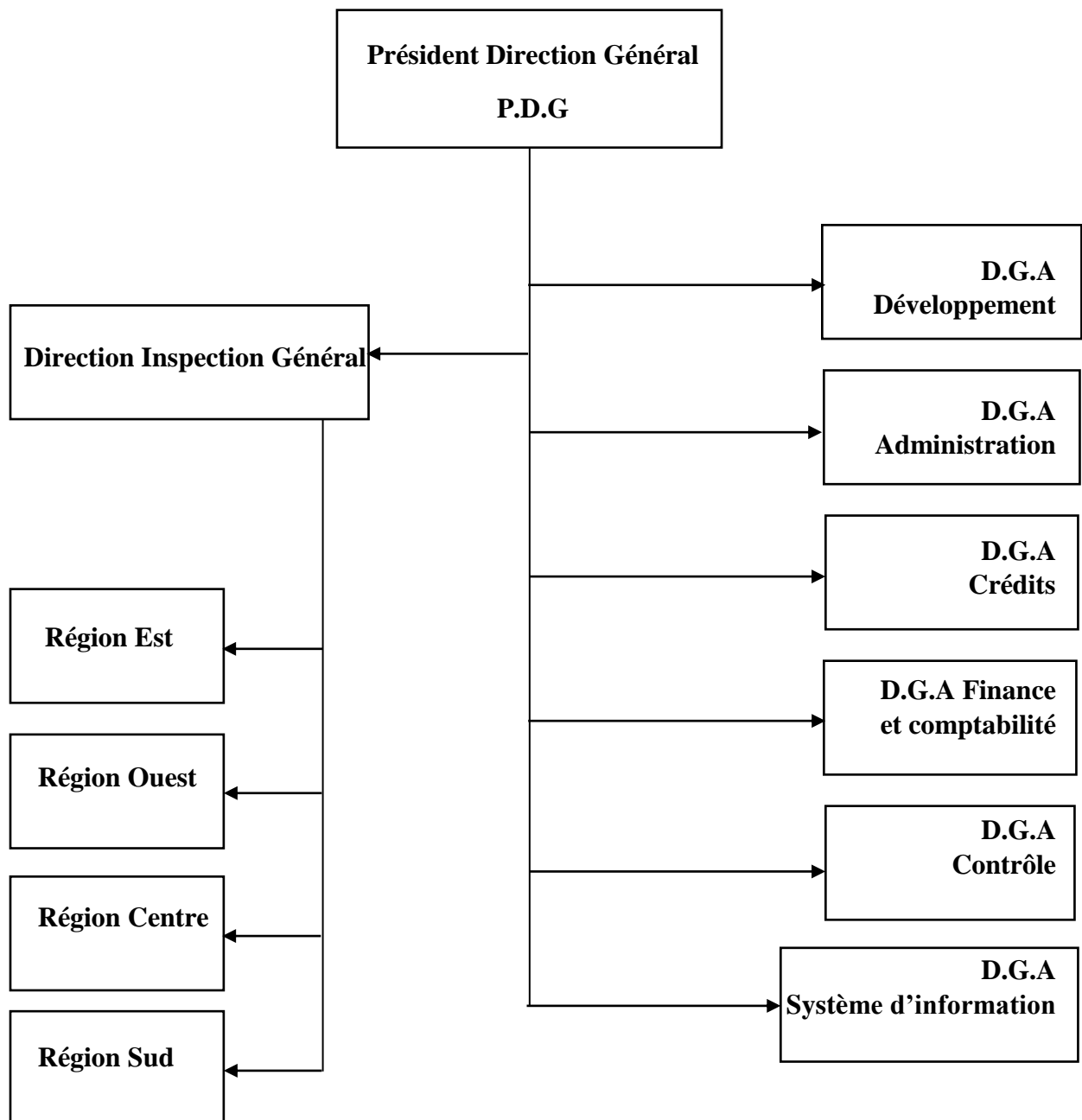
- <https://www.pourleco.com/le-dico-de-l-eco/banque>
- site web ; [Budget Banque](#) < [Choisir sa Banque](#) < Les différents types de banques
- <https://www.ig.com/fr/glossaire-trading/risque-de-credit>
- <https://www.lafinancepourtous.com/decryptages/marches-financiers/fonctionnement-du-marche/solvabilite/?fbclid=IwAR0h3681NdQaKERm58S02M9mbbWnpUsgxTcr3PDPunQOl4msmW7gchY10jI>
- www.alg24.net.
- www.CNEP-Banque.dz
- www.sgci.dz
- www.cnl.gov.dz
- www.fgcmpi.org.dz
- <http://www.droit-afrique.com/>
- <http://www.cnepbanque.dz>

Annexes

Annexes

Annexe n°01

L'organigramme de la direction général

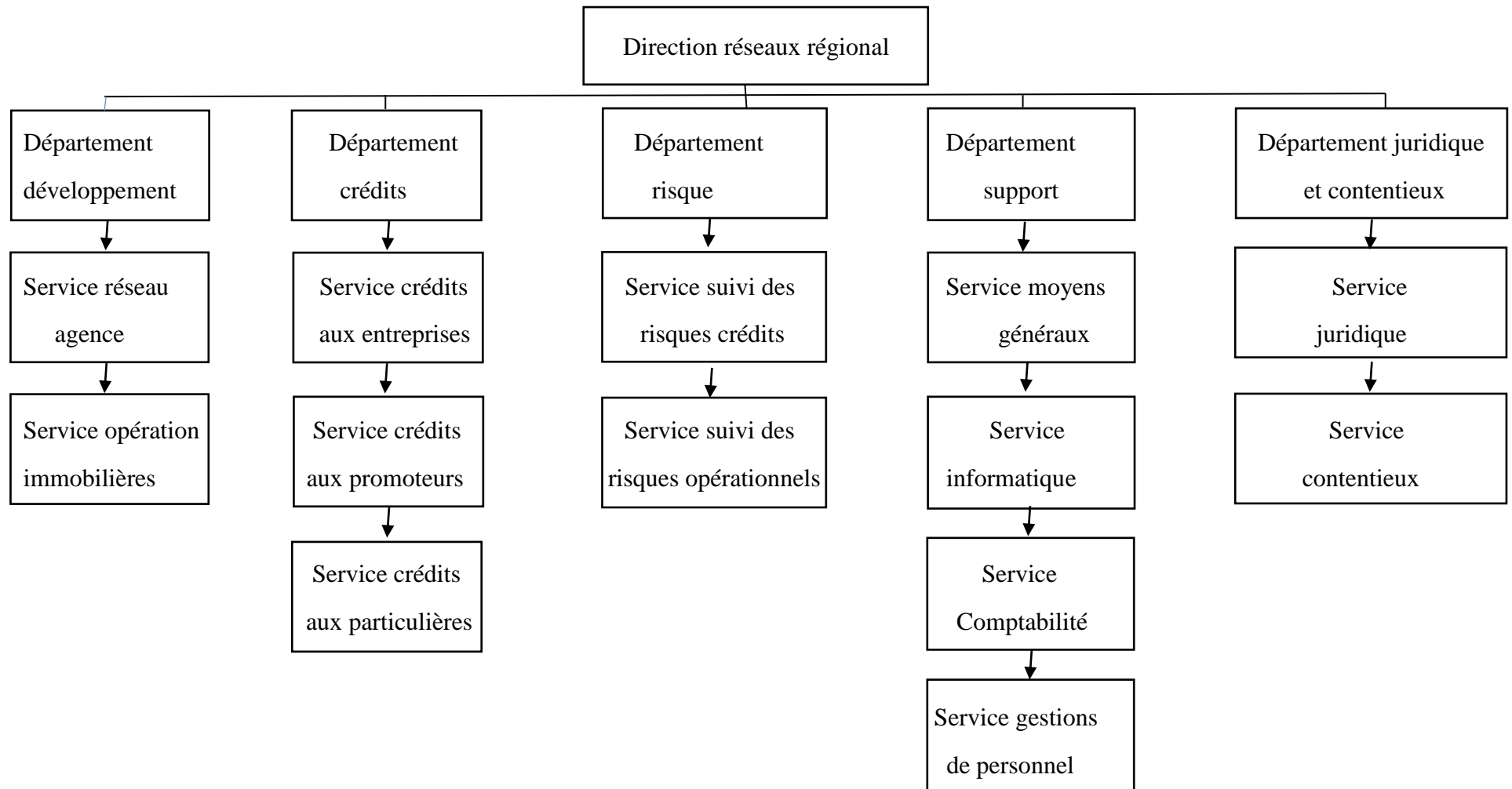


Source : www.cnepbanque.dz

Annexes

Annexe n°02

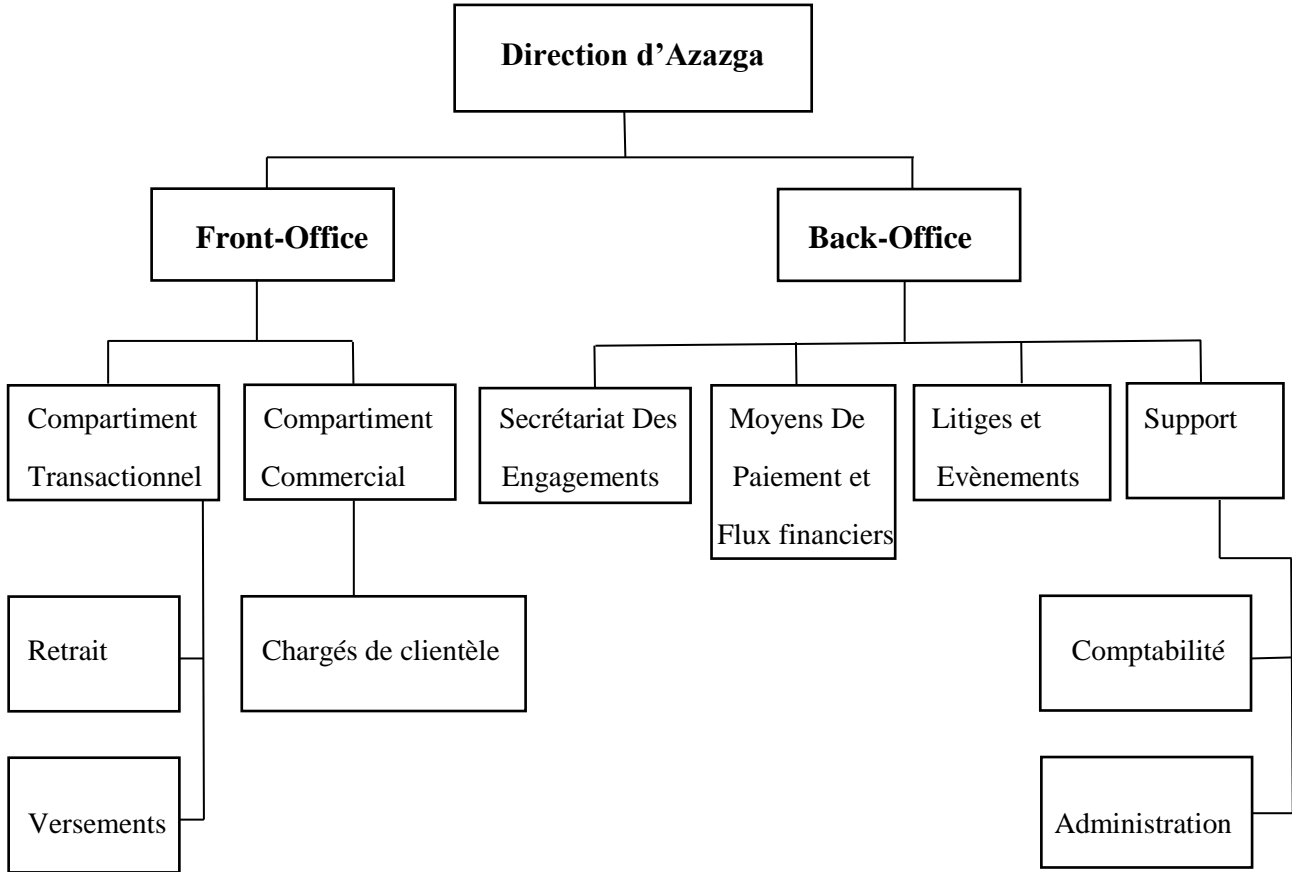
L'organigramme de la direction réseaux régional




Source : Direction du réseau C.N.E.P. Banque de Tizi-Ouzou

Annexe n°03

L'organigramme de l'agence CNEP-banque d'Azazga.



4


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

DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom : Prénom : Nom de jeune fille : sexe : F M
 Né (e) le / / à Wilaya
 Fils / fille de Et de
 Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile
 Tél fixe : Tél mobile : E-mail :
 Pièce d'identité : CNI PC N° : Délivré (e) le : / / Wilaya
 Numéro d'identification national
 Titulaire d'un : CEL CEP C.RASMALI CPT N° : Code agence : Réseau :
 Compte chèque CNEP-Banque N° :

SALARIES

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

PROFESSIONS LIBÉRALES/COMMERCANTS

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

REVENUS

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

CREDIT SOLLICITE

Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
 Adresse du bien, objet du crédit :
 Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : Ans
 Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement /extension) : DA

CREDIT EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour	
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>

CREDITS EN COURS Autres Banques

Autras Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour	
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>

J'autorise la CNEP-Banque à consulter la centrale des risques Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie.
 J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature

5

Autorisation de prélèvement des frais d'études

Je soussigné (e) : Mr/Mme/Mlle :

Né (e) le : a :

Fils (lle) de et de :

Demeurant à :

Autorise l'agence CNEP-Banque de à prélever les frais

D'études d'un montant de DA, relatifs au dépôt et à l'étude

de mon dossier de crédit, et ce par débit de mon compte cheque

n° ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en

Cas de rejet de ma demande de crédit.

Fait à :

Le :

Signature de l'intéressé (e)

6

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par le débit de mon compte bancaire n°.....ouvert auprès de
l'agence CNEP de
je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements
relatives au (x) crédits (s) que j'ai contracté auprès de la CNEP

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour
permettre le prélèvement.

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à
m'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte.

Monsieur
.....

Fait àle.....

Signature Légalisée

7

Engagement de provision en compte

Je soussigné,

Nom : Prénom :

Adresse :

Pièce d'identité n° délivrée le :

Par :

Titulaire du compte n°

M'engage à maintenir sur mon compte cheque n°

Ouvert auprès de l'agence CNEP-Banque permanence et


Jusqu'à Remboursement intégral de mon crédit, un montant de DA

Représentant deux (02) fois la mensualité de remboursement du crédit

Qui m'a été accordé par la CNEP-Banque en date du

Fiat à Tizi Ouzou, le.../.../...

Signature et légalisation.



Annexe N° : 05 ⁰⁸

CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE BANQUE :

AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES ET DES MENAGES (CREM)

Réseau : Agence : Code Agence :

Informations demandeur du crédit

Je soussigné (e) M. Mme : (nom et prénom /épouse)
 Présumé : oui, non (cocher la case appropriée) Né (e) le :/...../..... (jj/mm/aaaa)
 Lieu de naissance : (commune et wilaya)
 Nationalité : Pays de naissance :
 Fils / fille de Et de :
 Acte de naissance n° : Numéro sécurité sociale :
 Adresse :
 Qualité Professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)
 Profession :
 Pièce (s) identité (s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)
 N° : délivré (e) le / / par :
 Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
 Agrément n° délivré le / / par :
 NIF n° délivré le / / par :
 N° RC n° délivré le / / par :

Type crédit sollicité : Durée sollicitée : (mois)
 Montant du crédit sollicité : (DA)

Codébiteur / caution (nom et prénom /épouse)
 Présumé : oui non (cocher la case appropriée) Né (e) le : / / (jj/mm/aaaa)
 Lieu de naissance : (commune et wilaya)
 Nationalité : Pays de naissance :
 Fils / fille de et de
 Acte de naissance n° : Numéro sécurité sociale :
 Adresse :
 Qualité Professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)
 Profession :
 Pièce (s) identité (s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)
 N° : délivré (e) le / / par :
 Autres documents² : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
 Agrément n° délivré le / / par :
 NIF n° délivré le / / par :
 N° RC n° délivré le / / par :

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à fournir à tous les renseignements enregistrés sur le dit énoncé.

Fait à le
 Signature du demandeur

Table des matières

Table des matières

Remercîment

Dédicaces

Liste des tableaux et figure

Sommaire

Introduction générale 02

Chapitre I Généralités sur la banque et les crédits

Introduction : 06

Section 1 : présentation de la banque..... 07

1.1. Définition de la banque : 07

1.1.1. Définition juridiquement..... 07

1.1.2. Définition économique 07

1.2. Le rôle de la banque..... 07

1.3. Les fonctions de la banque : 08

1.3.1. La collecte des dépôts (ressources) : 08

1.3.2. La distribution de crédit..... 09

1.3.3. La banque en tant que offreur de services : 09

1.4. Typologie des banques : 10

1.4.1 Les banques commerciales 10

1.4.2 Les banques d'affaire..... 10

1.4.3 Les banques d'investissement 11

1.4.4 Les banques centrales 11

Section 2 : les crédits 12

2.1 Définition : 12

2.2. Le rôle du crédit : 13

2.4. les types des crédits : 14

Table des matières

2.4.1. Les crédits d'exploitation	14
2.4.1.1 Les crédits par caisse	15
2.4.2 Les crédits d'investissement	18
2.4.2.1 Les crédits bancaires classiques	18
2.4.2.2 Le crédit-bail (leasing)	19
Section 3 : les risques liés aux crédits	20
3.1 Définition du risque de crédit :	20
3.2. Les différents risques liés au credit :	20
3.2.1 Les risques économiques :	20
3.2.1.1. Le risque de contrepartie :	20
3.2.1.2. Le risque de taux d'intérêts.....	21
3.2.1.3. Risque de liquidité.....	21
3.2.1.4. Risque d'insolvabilité	22
3.2.2. Les autres risques	23
Conclusion :	25

Chapitre II : Le financement de crédit immobilier en Algérie

Introduction :	27
Section 1 : le marché immobilier en Algérie	28
1.1 Le bien immobilier :	28
1.1.1 Définition :	28
1.1.2. Caractéristiques :	28
1.1.3. Typologie de l'immobilier :	29
1.2 Le marché immobilier :	30
1.2.1. Définition du marché de l'immobilier :	30
2.2. La segmentation de marché de l'immobilier :	30

Table des matières

Section 02 : La situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.	32
2.1 La situation démographique en Algérie :	33
2.2 La situation du parc de logement en Algérie :	34
2.3 Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque :	35
2.3.1 Création :	35
2.3.2 Evolution :	35
2.3.4 L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque :	36
2.3.5. Les produits de la CNEP-Banque :	38
2.4 Les autres institutions contribuant dans le financement de l'immobilier :	40
2.4.1 La Caisse Nationale de Logement « C.N.L. » :	41
2.4.2 Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « F.G.S.M.P.I.»:	42
2.4.3 Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) :	42
2.4.5 La centrale des risques entrepris, et ménages (CREM) :	43
Section 3 : les crédits immobiliers	44
3.1 Le crédit immobilier aux particuliers	44
3.1.1. Définition du crédit immobilier au particulier	44
3.1.2. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers :	44
3.1.2.1 La durée	44
3.1.2.2 Taux d'intérêt variable	45
3.1.2.3 Le différé	45
3.1.2.4 Le remboursement par anticipation	45
3.1.2.5. Les intérêts intercalaires	46
3.1.3 La typologie des crédits immobiliers aux particuliers :	46
3.1.3.1 Les crédits à la construction :	46

Table des matières

3.1.3.2 Les crédits à l'accession :	46
3.1.3.3 Le crédit location-habitation :	47
3.1.3.4 Le crédit location-vente :	47
3.1.3.5 Crédit « rachat de créances » :	47
3.1.3.6 Les crédits proposés par la CNEP-Banque aux taux d'intérêts bonifiés :	48
3.1.3.7 Le prêt hypothécaire « jeune » :	48
3.1.4. Les modalités de remboursement	49
3.1.4.1 Remboursement « in fine »	49
3.1.4.2 Remboursement « échelonné »	49
3.1.4.3 Remboursement par anticipation	49
3.2 Crédits immobiliers aux promoteurs.....	49
3.2.1 Définition	49
3.2.1.1 Définition d'un promoteur immobilier	50
3.2.2 Les types de la promotion immobilière	52
3.2.2.1 La promotion immobilière privée	52
3.2.2.2 La promotion immobilière publique	52
3.2.2.3 Les principes de financement de la promotion immobilière	52
3.2.2.4 Les garanties exigées	55
3.2.2.5 Les activités d'un promoteur immobilier.....	55
3.2.2.6 Les interlocuteurs du promoteur immobilier	55
3.2.2.7 Les intervenants travaillant pour le promoteur	55
3.2.2.8 Les actes de la promotion immobilière.....	57
3.2.2.9 Les modes de vente.....	58
CONCLUSION	60

Table des matières

Chapitre III : Etude et analyses d'un dossier au sein de la CNEP banque AZAZGA

Introduction	62
Section 1 : Aspect général sur la CNEP – banque	63
1.1 L'historique de la CNEP-banque.....	63
1.2. L'organisation de la CNEP-banque.....	66
1.2.1. Direction générale.....	66
1.2.2. Les directions régionales ou de réseau	67
1.3. L'agence CNEP - Banque Azazga.....	67
1.4 .missions et opérations de la CNEP - banque	68
1.4.1 . Missions de la CNEP - banque :	68
1.4.2. Les opérations de la CNEP - banque.....	69
1.5 La nouvelle organisation commerciale en agence	69
1-5-1 Objectifs et principes de l'OCA :	71
1-5-2 - les avantages de la nouvelle organisation.....	71
Section 2 : traitement d'un dossier de demande de crédit immobilier	72
2.1 Réception de la demande au niveau du front - office	72
2.2. suivi du dossier au niveau du service crédit ' back - office '.....	73
Conclusion	78
Conclusion général	80
Bibliographie	
Annexes	
Résumé	

Résumé :

Le logement en Algérie s'est développé depuis l'indépendance jusqu'à nos jours.

En effet, le secteur immobilier est dans deux périodes de monopole d'état et d'ouverture du marché au privé. Le financement du logement est garanti pendant la période de monopole

Gouvernement algérien, le pays est confronté à de graves problèmes de logement en raison de manque de soins et croissance démographique déclenché une crise.

Face à la crise du logement, les pouvoirs publics ont pris Réformes visant à impliquer les banques dans le financement du secteur qui n'ont pas été objectif.

C'est pourquoi depuis 1997 le financement de la rénovation immobilière Émergence d'institutions dédiées à l'accompagnement des acteurs du marché immobilier.

CNEP-banque est leader sur le marché de l'immobilier depuis sa création, Des améliorations ont été apportées aux pouvoirs publics dans le but de développer leur statut et Répondre aux besoins de logement de la population en émettant des crédits immobilier.

Mots clés: Habitat; marché immobilier ; CNEP banque

Abstract:

Housing in Algeria has developed since independence to the present day.

Indeed, the real estate sector is in two periods of state monopoly and opening of the market to the private sector. Housing finance is guaranteed during the monopoly period

Algerian government, the country is facing serious housing problems due to lack of care and population growth demonstrated a crisis.

Faced with the housing crisis, the public authorities have taken reforms aimed at involving banks in the financing of the sector, which have not been objective.

This is why, since 1997, the financing of real estate renovation Emergence of institutions dedicated to supporting players in the real estate market.

CNEP-banque has been a leader in the real estate market since its creation. Improvements have been reduced to public authorities with the aim of developing their status and Responding to the housing needs of the population by issuing real estate loans.

Key words Habitat; estate market ; CNEP bank