



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA
RECHERCHES CIENTIFIQUE
UNIVERSITE Mouloud MAMMERI de TIZI-OUZOU

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des Sciences de Gestion

Département des Sciences Financières et comptabilité

Mémoire

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

Thème :

ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT AU SEIN DE L'OPGI DE TIZI-OUZOU CAS " 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA "

Présenté par :

M^{elle} KHEDIM Kenza.

M^{elle} KHIF Nabila.

Sous la direction de:

Mme CHERIFI Malika.

Soutenu publiquement devant le jury composé de :

Présidente : Mme BEKOUR Farida ép. AMOKRANE. Professeure. UMMTO.

Rapporteur : Mme CHERIFI Malika. Maitre Assistante A. UMMTO.

Examinatrice : Mme BOUBEKEUR Saliha. Maitre Assistante A. UMMTO.

Juillet 2023

Sommaire

Remerciements

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste des figures

Liste des annexes

INTRODUCTION GENERALE..... 01

CHAPITRE I : GENERALITE ET CONCEPT DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Introduction..... 05

Section 01 : Notions générales sur l'investissement..... 05

Section 02 : La rentabilité d'un projet d'investissement 24

Section 03 : Evolution du marché immobilier en Algérie 30

Conclusion 44

CHAPITRE II : METHODES ET OUTILS D'EVALUATION DE LA RENTABILITE D'UN
PROJET D'INVESTISSEMENT

Introduction..... 45

Section 01 : Evaluation d'un projet d'investissement 45

Section 02 : Les outils d'évaluation d'un projet d'investissement 52

Section 03 : Contraintes d'évaluation d'un projet d'investissement 77

Conclusion 80

CHAPITRE III : ETUDE ET EVALUATION DE LA RENTABILITE DU PROJET 30

LOGEMENTS LPA MAKOUDA

Introduction..... 81

Section 01 : L'organisme d'accueil 81

Section 02 : La procédure suivie pour la réalisation d'un projet immobilier LPA 95

Section 03 : Etude et évaluation du projet '30 logements LPA Makouda ' 102

Conclusion 113

CONCLUSION GENERALE 115

Bibliographie.

Annexes.

Table des matières.

Remerciements

Au terme de notre travail, nous remercions Dieu le Tout-Puissant et Miséricordieux pour nous avoir accordé le courage et la patience nécessaire pour mener à bien ce modeste travail.

Nous tenons à adresser nos remerciements les plus sincères à notre directrice de recherche, Mme CHERIFI MALIKA, qui nous a fait l'honneur de diriger ce mémoire. Nous lui sommes reconnaissantes pour ses orientations précieuses et ses conseils avisés tout au long de notre travail.

Nous souhaitons également exprimer notre profonde gratitude envers les membres du jury qui ont accepté d'examiner ce travail et ont consacré leur temps précieux à son évaluation.

Nos remerciements vont également aux membres du personnel de l'OPGI de Tizi-Ouzou pour leur accueil chaleureux et leur assistance qui ont facilité notre accès aux informations nécessaires pendant toute la période de notre stage, contribuant ainsi à l'élaboration de ce modeste travail.

Enfin, nous voulons exprimer notre reconnaissance à nos parents, frères, sœurs, amis et à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce modeste travail.

Dédicaces

Je dédie ce travail à mes chers parents, KHEDIM Rachid et CHABI Nouara, pour leur soutien actif et permanent, leur patience et leurs conseils. Que Dieu le Tout-Puissant et Miséricordieux les protège et les récompense pour tous les efforts et sacrifices consentis.

À ma sœur jumelle Myassa et ma sœur Malak.

À mes deux frères Nassim et Salim.

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

Je vous suis très reconnaissante et je ne pourrai jamais vous remercier assez pour votre aide précieuse.

À la mémoire de mon grand père paternel AMAR.

J'aurais tant aimé que tu sois présent. Que Dieu t'accueille dans son vaste paradis.

À mon binôme Nabila et à toutes mes amies.

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

À tous ceux que j'ai omis de citer.

Merci.

KENZA

Dédicaces

Je dédie ce travail à mes chers parents, KHIF Rezki et MALKI Cherifa, pour leur soutien actif et permanent, leur patience et leurs conseils. Que Dieu le Tout-Puissant et Miséricordieux les protège et les récompense pour tous les efforts et sacrifices consentis.

À ma grande sœur Yamina et son mari Hamid, ainsi qu'à ma chère nièce Manel et mes deux adorables neveux Imad et Iyad.

À ma sœur Yasmine et son mari Amar, et à mes deux chères nièces Hafida et Farah.

À mes chers frères Omar et Abdellah.

À ma petite et adorable sœur Lydia.

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

À ma belle famille et mon fiancé Raouf.

Je vous suis très reconnaissante et je ne pourrai jamais vous remercier assez pour votre aide précieuse.

À la mémoire de mes grands-parents maternels et paternels.

J'aurais tant aimé que vous soyez présents. Que Dieu vous accueille dans son vaste paradis.

À mon binôme Kenza et à toutes mes amies.

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

À tous ceux que j'ai omis de citer.

MERCI.

NABILA

Liste des abréviations :

Abréviations	Significations
AADL	Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement.
ACE	Analyse Coûts-Efficacité.
ANEP	Agence Nationale d'Édition et de Publicité.
APC	Assemblée Populaire Communale.
BET	Bureau d'Étude Technique.
BFR	Besoin en Fonds de Roulement.
CAF	Capacité d'Autofinancement.
CF	Cash Flow.
CNL	Caisse Nationale de Logement.
CTC	Contrôle Technique de la Construction.
DA	Dinar Algérien.
DBK	Draa Ben Khedda.
DFC	Département Finance et Comptabilité.
DGF	Direction Générale des forêts.
DGMP	Département Gestion et Maintenance du Patrimoine.
DLEP	Direction des Equipements Publics.
DLW	Direction du Logement de la Wilaya.
DMO	Département Maîtrise d'Ouvrage.
DRCI	Délai de Récupération du Capital Investi.
DUAC	Direction de l'Urbanisme, Architecture et de la Construction.

DUC	Direction de l’Urbanisme et de la Construction.
EBE	Excédent Brut d’Exploitation.
EE	Evaluation Economique.
EF	Evaluation Financière.
ENPI	Entreprise Nationale de Promotion Immobilière.
EPIC	Etablissement Public Industriel et Commercial.
EPL	Etablissement Public Local.
EPLF	Entreprise de Promotion du Logement Familial.
ES	Evaluation Stratégique.
ESO	Evaluation Sociale.
FNPOS	Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales.
FNT	Flux Nets de Trésorerie.
HT	Hors Taxe.
IP	Indice de Profitabilité.
IPP	Investissement Public Privé.
LNI	Larbaa Nath Irathen.
LPA	Logement Promotionnel Aidé.
LPL	Logement Public Locatif
LPP	Logement Public Promotionnel
LSP	Logement Social Participatif.
NPV	Net Present Value.
OPGI	Office de Promotion et de la Gestion Immobilière.
OPHLM	Office Public d’Habitation à Loyer Modéré.
PCG	Plan Comptable Général.

PCN	Plan Comptable National.
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
PLU	Plan Local d'Urbanisme.
PME	Petite et Moyenne Entreprise.
POS	Plan d'Occupation des Sols.
RC	Rentabilité Comptable.
RE	Rentabilité Economique.
RF	Rentabilité Financière.
RS	Rentabilité Sociale.
SNMG	Salaire National Minimum Garanti
TIR	Taux Interne de Rentabilité.
TTC	Toute Taxes Comprises.
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée.
VAN	Valeur Actuelle Nette.
VRD	Voiries et Réseaux Divers.
WC	Water Closet.

Liste des tableaux :

Tableau N°	Titres	Pages
01	La différence entre la RE, RF, RS, RC	28 - 29
02	La comparaison entre EE, EF, ES, ESO.	47- 48
03	La comparaison de la VAN et le TIR.	65
04	Comparaison entre l'indice de profitabilité et le délai de récupération.	70
05	Les critères de décision d'un investissement.	71
06	Les différentes agences de l'OPGI de Tizi-Ouzou.	94
07	Le régime financier de l'OPGI.	95
08	Nombre total de logements /type.	104
09	Espace commercial bloc A.	105
10	Espace commercial bloc B.	105
11	Parking bloc A.	106
12	Parking bloc B.	106
13	les coûts liés à la réalisation de 30 LPA Makouda.	107 – 108
14	Le coût de revient de 19 locaux et espaces commerciaux.	110

Liste des figures :

Figure N°	Titres	Pages
01	Classement des investissements selon leur nature comptable.	9
02	Les étapes du processus d'investissement.	20
03	Courbe de la VAN en fonction du taux d'actualisation.	55
04	Le taux interne de rentabilité.	60
05	Le dilemme VAN- TIR.	64
06	Organigramme de l'OPGI de Tizi-Ouzou.	85
07	Plan de situation.	103

Liste des annexes :

Annexes N°	Désignation
01	Procès verbal de choix de terrain.
02	Devis quantitatif et estimatif pour les services de géomètre.
03	Devis quantitatif et estimatif pour les services de laboratoire.



INTRODUCTION GÉNÉRALE



INTRODUCTION GÉNÉRALE

Les investissements constituent le pilier essentiel de l'économie mondiale, propulsant le progrès économique et social. Ils revêtent une importance capitale en raison de leur pouvoir catalyseur sur la croissance économique, leur capacité à inspirer l'innovation et leur impact positif sur la qualité de vie des individus. En favorisant la création d'emplois, en soutenant les secteurs clés et en permettant l'essor de nouvelles technologies, les investissements jouent un rôle crucial dans la construction d'un avenir florissant et durable.

Les investissements immobiliers en particulier revêtent une grande importance dans le développement des infrastructures et dans l'amélioration de la qualité de vie des citoyens car ces investissements permettent de répondre aux besoins fondamentaux de la population en construisant des logements. Qu'ils soient réalisés par des promoteurs privés ou publics, ils contribuent à réduire le problème du logement et à offrir des conditions de vie décentes.

Ces investissements peuvent également stimuler l'activité économique locale. En développant de nouveaux quartiers et en attirant des investisseurs, les gouvernements créent des opportunités d'emplois et favorisent le développement d'entreprises locales. De plus, les investissements immobiliers publics ont le potentiel d'attirer des investisseurs étrangers, stimulant ainsi davantage l'économie nationale et renforçant les partenariats internationaux. Grâce à cette synergie, les investissements alimentent une croissance économique durable et favorisent la prospérité à tous les niveaux.

Il est nécessaire donc que ces investissements soient rentables afin de maximiser les gains. Par conséquent, une évaluation rigoureuse de la rentabilité est essentielle avant de procéder à de tels investissements. Une analyse approfondie de la rentabilité des investissements publics dans le secteur immobilier est cruciale pour garantir une utilisation efficiente des ressources publiques. Cette évaluation permet de prendre des décisions éclairées, en s'assurant que les projets sélectionnés offrent des rendements solides tout en étant alignés sur les objectifs économiques et sociaux du pays. Une approche rigoureuse dans l'évaluation de la rentabilité des investissements est donc essentielle pour assurer une gestion prudente des ressources et maximiser les avantages pour l'économie et la société dans son ensemble.

- La problématique :

Dans ce contexte, l'Office Public de la Gestion Immobilière (OPGI), en tant qu'une institution publique spécialisée dans le secteur immobilier qui joue un rôle essentiel dans le développement urbain et la gestion du patrimoine immobilier public et la fourniture de

INTRODUCTION GÉNÉRALE

logements sociaux, il est crucial qu'il s'assure de la rentabilité de ses investissements afin d'optimiser l'utilisation des ressources publiques et de répondre aux besoins de la population.

Le but de notre travail est de répondre à la problématique formulée par la question suivante :

«Sur quels outils se base l'OPGI pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements ? ».

Afin de répondre à notre question principale, des interrogations qui ne sont pas moins importantes reviendront tout au long de notre travail, à savoir :

1. C'est quoi l'investissement ?
2. Quelle est la définition de la rentabilité ?
3. Quels sont les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement ?
4. Comment l'OPGI investit et comment évalue-t-elle la rentabilité de ses investissements ?

- Les hypothèses de recherche :

Ainsi, notre contribution à l'étude de cette problématique porte sur la vérification des hypothèses suivantes :

Hypothèse 1 : L'OPGI utilise des outils d'évaluation couramment utilisés par les entreprises tels que la Valeur Actuelle Nette (VAN), le Taux Interne de Rentabilité (TIR), l'Indice de Profitabilité (IP) et le Délai de Récupération du capital investi (DRCI) pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements.

Hypothèse 2 : L'OPGI se base sur des outils qui sont généralement utilisés par les organismes publics pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements.

Hypothèse 3 : L'OPGI utilise à la fois les outils d'évaluation utilisés par les entreprises (VAN, TIR, IP, DRCI) et ceux utilisés par les organismes publics pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements.

- Motif du choix du sujet :

Nous avons choisi notre sujet de mémoire pour deux raisons fondamentales qui suscitent notre intérêt. Premièrement, l'importance de l'évaluation de la rentabilité des projets d'investissements au niveau de l'entreprise et sa contribution dans la prise de décision financière optimale. Deuxièmement, l'application de nos connaissances théoriques acquises

INTRODUCTION GÉNÉRALE

en matière d'évaluation de projets d'investissement dans le domaine professionnel, et l'importance croissante des investissements immobiliers dans le paysage économique actuel. Par conséquent, nous sommes véritablement captivés par l'opportunité d'explorer en détail les méthodes de calcul de la rentabilité d'un projet immobilier au sein des principales institutions immobilières en Algérie, en mettant un accent particulier sur l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI).

- Démarche méthodologique :

Afin de vérifier ces hypothèses et de répondre aux questions posées, nous avons adopté une démarche méthodologie qui consiste en un programme de recherche, envisagé en deux temps ;

En premier lieu : une recherche documentaire où divers ouvrages et documents et sites web portant sur le sujet ont été consultés permettant d'exposer le cadre théorique relatif à notre objet de recherche ;

En deuxième lieu: une partie empirique qui consiste en un stage pratique effectué au sein de l'OPGI axé spécifiquement sur le projet "30 logements LPA Makouda". Pendant ce stage, nous avons privilégié les échanges de questions et de réponses afin de mieux comprendre la méthodologie d'évaluation spécifique à ce projet. Nous avons posé des questions précises et avons reçu des réponses éclairantes de la part de l'architecte responsable.

De plus, nous avons complété notre démarche par la consultation de documents internes essentiels, tels que la fiche technique du projet et le cahier des charges des travaux. Ces documents nous ont fourni des informations détaillées et indispensables pour mieux appréhender les particularités et les exigences spécifiques du projet.

- Plan de travail :

Notre méthodologie de recherche nous a permis de structurer notre travail de la façon suivante :

- Le premier chapitre sera consacré aux notions générales liées au projet d'investissement.
- Le deuxième chapitre présentera les méthodes et les outils d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement.
- Finalement le troisième chapitre sera consacré à l'étude d'un cas pratique au sein de

INTRODUCTION GÉNÉRALE

l'OPGI dans lequel nous allons évaluer la rentabilité de l'un des projets d'investissements réalisé par l'OPGI de Tizi-Ouzou.



CHAPITRE I :

GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS

DE BASE SUR LES

INVESTISSEMENTS



CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Introduction :

L'investissement est un sujet clé dans le domaine de la finance et de l'économie, que ce soit pour les individus, les entreprises ou les gouvernements, l'investissement joue un rôle crucial dans la création de richesse et la croissance économique, il est donc nécessaire de comprendre la notion et le mécanisme de l'investissement et tout ce qui s'y rapporte.

Ce premier chapitre a pour objet de présenter et expliquer les concepts fondamentaux de l'investissement avec l'aide de quelques références, il est scindé en trois sections. Première section expliquera les notions générales sur l'investissement, la deuxième abordera la notion de rentabilité d'un projet d'investissement et la dernière sera consacrée à la compréhension de marché immobilier et son évolution en Algérie.

Section 01 : Notions générales sur l'investissement

Les investissements sont une pratique courante dans le monde des affaires et des finances, et pour bien comprendre les investissements, il est important de connaître ses notions générales.

1-Définition de l'investissement :

1-1- Définition d'une manière générale :

"L'investissement est un bien durable dans l'entreprise non consommé par un cycle d'exploitation. Un investissement est une immobilisation de capitaux pour une longue période en vue d'avantages ou de gains ultérieurs incertains"¹.

1-2- Définition de l'investissement selon quelques auteurs :

Frédéric Bastiat : "L'investissement consiste à prélever aujourd'hui une partie du produit de nos efforts, de nos économies, et de le consacrer à des moyens de production capables de nous rapporter davantage demain."²

¹ Georges Legros : "Mini manuel de finance d'entreprise", édition Dunod, Paris, 2010, P 130.

² Frédéric Bastiat : "Harmonies économiques", édition Guillaumin et Cie, Paris, 1850, Chapitre IX.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Jean-Pierre Laurent et al : "L'investissement est l'affectation de ressources à la production de biens durables ou à la création de capacités de production supplémentaires, en vue d'obtenir des revenus futurs".³

Georges Legros : "L'investissement est un bien durable dans l'entreprise non consommé par un cycle d'exploitation. Un investissement est une immobilisation de capitaux pour une longue période en vue d'avantage ou de gains ultérieurs incertains"⁴.

1-3- Définition de l'investissement du point de vue comptable, financier, économique et stratégique :

1-3-1- Du point de vue comptable : L'investissement correspond à l'acquisition d'éléments d'actifs destinés à être utilisés de manière durable dans l'activité de l'entreprise, et dont la durée de vie est supérieure à un exercice comptable. Plus précisément, le PCG définit l'investissement comme suit : "Les investissements comprennent les éléments d'actifs acquis à titre onéreux ou créés par l'entreprise et destinés à rester durablement sous sa maîtrise en vue d'être utilisés pour la production ou la vente de biens ou services, ou pour être loués à des tiers, et dont la durée de vie est supérieure à un exercice comptable".⁵

Il est important de noter que l'investissement peut prendre plusieurs formes, telles que l'acquisition de terrains, de bâtiments, de matériel, de mobilier, de véhicules, etc. Ces éléments d'actifs sont enregistrés au bilan de l'entreprise et font l'objet d'une dépréciation ou d'un amortissement au fil du temps, afin de refléter leur valeur nette comptable.

1-3-2- Du point de vue financier : L'investissement est défini comme : "un engagement durable de capital réalisé en vue de dégager des flux financiers que l'on espère positifs dans le temps"⁶.

³ Jean-Pierre Laurent et al : "Finance d'entreprise", édition Dalloz, 3^{ème} édition, Paris, 2017, P267.

⁴ Georges Legros : "Mini manuel de finance d'entreprise", édition Dunod, Paris, 2010, P 130.

⁵ (PCG, article 213-1) Cette définition se trouve dans le Plan Comptable Général français, édition 2021, P62.

⁶ Jacky Koehl : "Les choix d'investissement", édition Dunod, Paris, 2003, P 12.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

1-3-3- Du point de vue économique : "L'investissement est un flux de dépenses qui augmente le stock de capital physique ou immatériel d'une économie et contribue ainsi à sa croissance à long terme"⁷.

1-3-4- du point de vue stratégique : Du point de vue stratégique, l'investissement peut être défini comme une décision visant à allouer des ressources financières dans des projets ou des activités qui contribuent à la création d'un avantage concurrentiel durable pour l'entreprise. Cette définition met l'accent sur l'importance de l'investissement dans la réalisation des objectifs stratégiques à long terme de l'entreprise.

Pour approfondir cette notion, l'investissement stratégique est : "l'allocation de ressources financières à des projets ou des activités qui contribuent à l'obtention d'un avantage concurrentiel durable."⁸

Dans ce contexte, l'investissement stratégique peut prendre plusieurs formes, telles que l'acquisition d'entreprises complémentaires, le développement de nouveaux produits ou services, l'investissement dans des technologies de pointe, etc.

2-Classification de l'investissement : Les investissements peuvent être classés selon plusieurs critères :

2-1- Classification selon L'objectif :

2-1-1 -Les investissements de remplacement : "Appelé aussi investissement de renouvellement, destinés à maintenir inchangé le potentiel de production de l'entreprise. Ces équipements neufs ont les mêmes caractéristiques techniques que les anciens sur le plan de la capacité et donc des coûts de production"⁹.

2-1-2- Les investissements d'expansion : "Les investissements de capacité ou d'expansion liés à la croissance de l'entreprise ; ils sont destinés à développer la production et

⁷Jacky Koehl, Op.cit, P11.

⁸Henry Mintzberg, James Brian Quinn et Sumantra Ghoshal : "Stratégie, structure, décision, identité : fondements de la théorie des organisations", Editions Vuibert, Paris, 2012, P238.

⁹ Armand Dayan et All, Manuelle de gestion, volume 2, édition Ellipses, 2 ème édition, Paris, 2004, P 144.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

la commercialisation des produits existants ou encore à permettre une diversification de l'activité de l'entreprise"¹⁰.

2-1-3- Les investissements stratégiques : les objectifs d'utilisation sont de maintenir la survie de la viabilité du projet, il est difficile d'évaluer ce type d'investissement, notamment en ce qui concerne la recherche dans le domaine des médicaments, le processus d'intégration maximale et verticale ou la modification de la politique de l'entreprise.

2-1-4- Les investissements de modernisation : " Les investissements de productivité ou de modernisation, désignent des investissements réalisés pour réduire les coûts de production et d'améliorer les rendements. Ces projets peuvent prendre des formes très diverses : nouveaux équipements, nouveaux procédés de fabrication ou nouvelles organisation de production"¹¹.

2-1-5- Les investissements de création : alors que les investissements précédents portent sur la mise en place de nouveaux actifs ayant des relations technico-économiques avec d'autres activités ou d'autres actifs déjà existants (cas d'un investissement réalisé dans le cadre d'une entreprise déjà existante), les investissements de création portent tout simplement sur la mise en place de projets n'ayant aucun lien avec d'autres investissements. On parle donc d'investissements de création ou de nouveaux projets.

2-1-6- Les investissements sociaux : sont aussi appelés ' la qualité de vie' car ils visent à offrir des conditions et un cadre de travail meilleurs aux employés comme la gestion des places de stationnement et la disposition des dispositifs de protection contre la pollution, ce type d'investissement sont hors l'activité principale de l'entreprise ils sont imposés par les circonstances ou par l'Etat.

2-2- Classification selon leur nature :

2-2-1-Les investissements corporels : sont l'intégralité des biens que possède l'entreprise comme les voitures de fonctions, les bâtiments, les machines, etc.

¹⁰Armand Dayan et All .Op .cit , P 144.

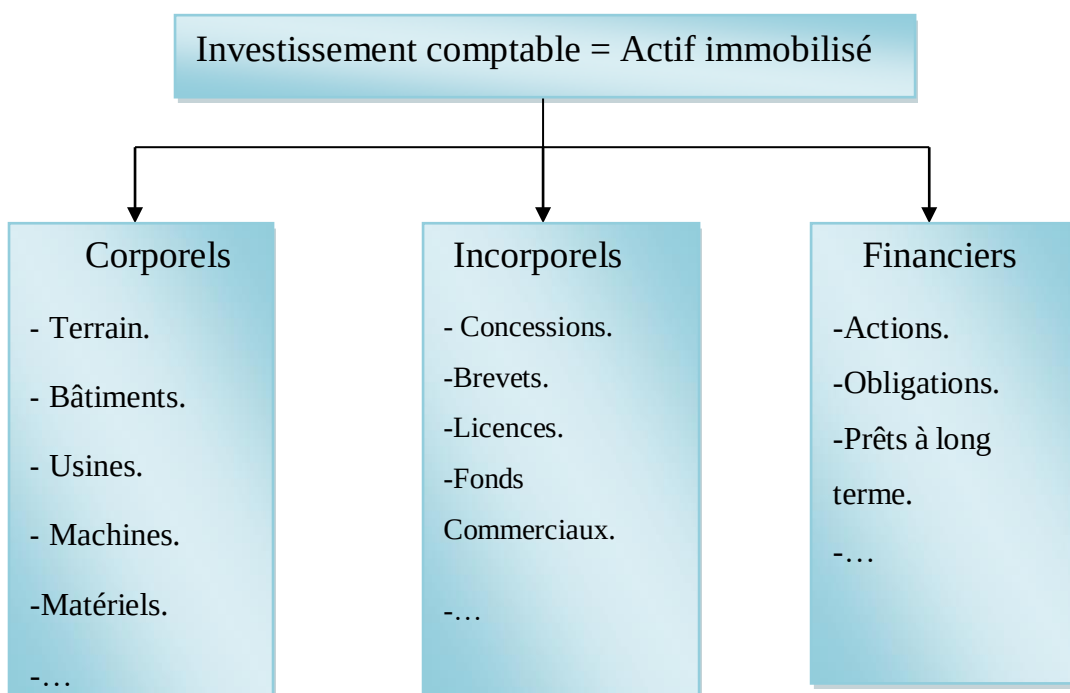
¹¹ Jacky Koehl , Op.cit ,P13.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

2-2-2-Les investissements incorporels : ce sont les sommes dépensées pour améliorer la production. Par exemple les droits au bail, brevet, licence ou des charges ayant un impact dans le futur telles que les dépenses de la formation, etc.

2-2-3-Les investissements financiers : ce sont des placements sur des actifs et des actions de sociétés. Exemple : Investissement en actions, obligations, fonds communs de placement, etc.

Figure n°1 : Classement des investissements selon leur nature comptable.



Source : Travedet-popiolek : "Guide de choix d'investissement", édition d'organisation, Paris, 2006, P 4.

2-3-Classification selon le risque :

2-3-1-Investissement sans risque : "L'investissement sans risque est un investissement qui ne présente aucun risque de perte financière pour l'investisseur. Les exemples

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

d'investissements sans risque sont les comptes d'épargne, les obligations d'État et les produits d'assurance-vie en euros."¹²

2-3-2-Investissement à faible risque : "Un investissement à faible risque est un investissement qui peut entraîner une perte de capital limitée. Les exemples d'investissements à faible risque sont les obligations d'entreprise et les fonds indiciels."¹³

2-3-3-Investissement à risque modéré : "Un investissement à risque modéré est un investissement qui peut entraîner une perte de capital substantielle, mais avec une probabilité de perte limitée. Les exemples d'investissements à risque modéré sont les actions de grandes entreprises établies et les fonds diversifiés." ¹⁴

2-3-4-Investissement à haut risque : "Un investissement à haut risque est un investissement qui peut entraîner une perte de capital importante, voire totale. Les exemples d'investissements à haut risque sont les actions de petites entreprises, les start-ups et les investissements immobiliers à haut rendement.

2-4- Classification selon le secteur d'activité :

2-4-1-Investissement dans le secteur de l'énergie : L'investissement dans le secteur de l'énergie peut inclure des investissements dans les énergies renouvelables, comme l'énergie solaire, éolienne et hydraulique, ou dans les sources d'énergie traditionnelles, comme le pétrole, le gaz naturel et le charbon.

2-4-2- Investissement dans le secteur de la technologie : L'investissement dans le secteur de la technologie peut inclure des investissements dans des entreprises de logiciels, de matériel informatique, de télécommunications et d'autres entreprises qui fournissent des solutions technologiques innovantes.

2-4-3-Investissement dans le secteur de la santé : L'investissement dans le secteur de la santé peut inclure des investissements dans des entreprises pharmaceutiques, des équipements médicaux et des entreprises de biotechnologie qui développent des traitements innovants pour les maladies.

¹² Bellanger, C. et Horny, G : "L'investissement pour les nuls " , édition First, 6ème édition, Paris ,2019. P 67.

¹³ Fiorentino, M. : " Le Guide de l'investissement en Bourse", édition,Eyrolles, 3 ème édition, Paris, 2020, P 127.

¹⁴ Roncalli, T : "Investir en bourse : styles gagnants, styles perdants", édition Eyrolles, 2 ème édition, Paris, 2019, P 129.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

2-4-4-Investissement dans le secteur de l'immobilier : "L'investissement dans le secteur de l'immobilier peut inclure des investissements dans des propriétés commerciales et résidentielles, des fonds immobiliers et des entreprises de construction."¹⁵

2-5- Classification selon l'origine des fonds :

2-5-1- Investissement public : L'investissement public est réalisé par les gouvernements, les collectivités territoriales et les institutions publiques dans le but de financer des projets d'intérêt général tels que les infrastructures routières, les équipements sportifs, les écoles et les hôpitaux.

2-5-2- Investissement privé : L'investissement privé est réalisé par des entreprises privées et des individus dans le but de générer des profits à partir de leurs activités économiques. Les exemples d'investissements privés sont les investissements en actions, les investissements immobiliers, les investissements dans les start-ups et les investissements en titres de créance.

2-5-3- Investissement public-privé : "L'investissement public-privé (IPP) est une forme de partenariat public-privé dans laquelle les gouvernements et les entreprises privées travaillent ensemble pour financer et gérer des projets d'infrastructure. Les exemples de projets PPP sont les routes à péage, les hôpitaux, les prisons et les écoles."¹⁶

2-6-Classification selon le degré de lien économique :

Les investissements diffèrent selon la force de l'interdépendance entre eux, et on distingue trois (03) types :

2-6-1- Les investissements indépendants : c'est le fait de choisir le premier projet plutôt que le deuxième ou de choisir les deux à la fois. Les flux de trésorerie de premier projet ne sont pas affectés par le choix ou le rejet du second, donc on dit que les deux projets sont indépendants par exemple : la construction d'un hôpital et la création d'une école.

2-6-2- Les investissements complémentaires : si l'un des deux projets entraîne une amélioration de l'autre en termes d'augmentation des revenus ou de réduction des coûts, on peut dire qu'il s'agit de deux projets complémentaires, comme la construction d'un café ou d'un restaurant café.

¹⁵ Lefèvre, L : " Investir dans l'immobilier depuis chez soi" , édition Maxima, 2 ème édition ,Paris, 2018, P 19.

¹⁶ Bourbonnais, R. et Stéphany, L : " Finance d'entreprise",édition Dunod, 8 ème édition, ,Paris, 2019, P 627.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

2-6-3-Les projets mutuellement exclusifs : deux projets sont dits mutuellement exclusifs (ou incompatibles) si la réalisation de l'un exclut celle de l'autre.

Tel est généralement le cas de deux projets visant à satisfaire le même besoin, mais selon des technologies différentes (transport du minerai par axe routier ou par chemin de fer) ou selon des localisations différentes (usine proche des matières ou proche des consommateurs).

2-7- Classification selon la nationalité :

L'investissement peut être local (à l'intérieur du pays) ou étranger.

2-7-1-Investissement local : C'est celui dans lequel la propriété du capital et de tous les biens appartient entièrement à la partie locale.

2-7-2- Investissement étranger : C'est l'investissement qui exprime la possession par une institution ou un individu dans un pays des actifs d'institutions opérant dans un autre pays.

Il peut être défini comme suit : tout investissement effectué en dehors de son pays d'origine à la recherche d'un pays bénéficiaire dans la poursuite d'un ensemble d'objectifs économiques, sociaux, financiers et politiques, que ce soit pour un objectif temporaire ou pour une période déterminée, ou pendant de longues périodes. Cet investissement peut être direct ou indirect, et qu'il appartienne à un pays ou à plusieurs pays ou à une société ou à plusieurs sociétés.

Les investissements étrangers sont divisés en deux types :

- Investissements étrangers indirects : c'est l'investissement de capital ou d'épargne disponible dans une économie, par des personnes et des projets appartenant à cette économie, dans des activités économiques étrangères, lorsque l'investisseur n'est pas propriétaire de tout ou partie du projet d'investissement, et dans certains types de ces investissements, l'investisseur étranger ne contrôle pas partiellement ou totalement la gestion du projet et de son organisation, et l'investisseur cherche à réaliser un profit du fait de son activité d'investissement.
- Investissement direct étranger : l'investissement direct étranger est défini comme l'investissement d'une entreprise ou d'un établissement dans des projets situés en dehors des frontières de la mère patrie, dans le but d'exercer une certaine influence sur les opérations de ces projets. Les investissements directs étrangers peuvent prendre de

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

nombreuses formes, telles que la création d'un projet entièrement nouveau ou la possession des actifs d'un établissement existant, ou par le biais du processus de fusion et d'acquisition.

3- Les caractéristiques de l'investissement :

Les investissements ont plusieurs caractéristiques, notamment :

3-1- L'investissement initial :

L'investissement initial, également appelé coût initial ou dépense d'investissement, fait référence à la somme d'argent ou aux ressources nécessaires pour acquérir un actif ou lancer un projet d'investissement.

Il s'agit de la trésorerie investie par l'entreprise dans le projet, le capital investi comprend ¹⁷:

- Le coût d'achat ou de fabrication.
- Les frais accessoires : par exemple les frais d'installation et les frais de transport.
- Droits de douane (si le bien est importé).

Il est essentiel de bien évaluer et prendre en compte l'investissement initial lors de l'analyse de rentabilité d'un projet ou d'une opportunité d'investissement. Cela permet de déterminer le délai de récupération, le taux de rendement attendu et d'évaluer la viabilité financière de l'investissement.

3-2- La durée de vie ¹⁸:

C'est la période sur laquelle se fera l'étude prévisionnelle, c'est-à-dire celle durant laquelle on peut en attendre des cash-flows nets. Pour les projets importants dont la durée de vie est longue (quinze à vingt ans), le choix de la période est plus délicat car la prévision devient incertaine.

¹⁷ Oscar Assoumou Menye : "Mathématiques financières", Editions Connaissances et savoirs, Paris, 2016, P115.

¹⁸ VIZZAVONA (P) : "Gestion financière", édition Berti, 9ème Edition, Alger, 1999, P60.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Il existe plusieurs durées de vie :

- Durée technologique : période au terme de laquelle les services techniques pensent qu'il faudra renouveler le matériel de façon à rester compétitif, compte tenu de l'évolution technologique ;
- Durée économique : période de dépréciation due à l'usure de l'équipement ;
- Durée de vie du produit sur un marché : pendant laquelle le produit a un marché suffisant. Cette durée est fonction de la courbe de vie du produit : (lancement, croissance, maturité, déclin).

3-3- La valeur résiduelle :

La valeur résiduelle représente le prix de revente de l'investissement à la fin du projet, cette revente permet le plus souvent de dégager une plus-value dans la mesure où l'immobilisation est généralement totalement amortie, mais peut également dégager une moins-value.

Pour l'évaluation du flux de trésorerie correspondant, on retient une valeur résiduelle nette d'impôt sur les bénéfices.

3-4-Les flux de trésorerie générés par l'investissement :

L'évaluation des flux nets de trésorerie prévisionnels générés par le projet va permettre de mesurer sa rentabilité.

Flux nets de trésorerie = Encaissements imputables au projet – Décaissements imputables

- ✓ Les encaissements et décaissements sont obtenus tout au long de l'année.
- ✓ La détermination des flux nets de trésorerie s'opère selon les étapes suivantes :

1- calcul des excédents bruts d'exploitation dégagés chaque année par l'investissement.

2- calcul du résultat net après impôt :

Résultat net = EBE- Dotations – Impôt sur les bénéfices

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

3- Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF) :

$$\text{CAF} = \text{Résultat net} + \text{Dotations aux amortissements}$$

4- Calcul du BFR annuel :

$$\text{BFR} = \text{Stock} + \text{Créances clients} - \text{Dettes fournisseurs}$$

5- Détermination des flux nets de trésorerie (FNT) ou cash-flow :

$$\text{FTN} = (\text{CAF} + \text{Récupération BFR} + \text{Valeur résiduelle}) - (\text{Investissement initial} + \text{Augmentation du BFR})$$

4- Les objectifs de l'investissement :

L'investissement peut avoir des objectifs multiples et se classifient en :

- Objectifs financiers : maximiser le rendement, minimiser le risque, optimiser la structure financière.
- Objectifs stratégiques : croissance, diversification, internationalisation, acquisition, fusion, réorganisation.
- Objectifs de rendement : maximiser le rendement total, maximiser le rendement ajusté au risque, générer des revenus réguliers.
- Objectifs de risque : minimiser le risque total, minimiser le risque ajusté au rendement, optimiser le profil de risque/rendement.
- Objectifs de diversification : diversifier le portefeuille pour réduire le risque spécifique, diversifier le portefeuille pour réduire le risque systématique, profiter des avantages de la diversification internationale.
- Objectifs non financiers : bénéfices fiscaux, impact social et environnemental.
- Objectifs de croissance : obtenir des rendements élevés, réaliser des gains en capital à long terme.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- Objectifs de revenu : générer un revenu régulier à partir des investissements.
- Objectifs de préservation du capital préserver le capital investi et minimiser le risque.
- Objectifs de rendement : maximiser le rendement total, maximiser le rendement ajusté au risque.

5-Cycle de vie de l'investissement :

Les investissements ont cinq (05) phases essentielles :

5-1- La phase d'identification¹⁹ :

Parmi les objectifs de l'identification on relève :

- L'idée du projet est celle techniquement, financièrement et économiquement viable.
- S'assurer que l'on peut raisonnablement continuer à lui consacrer d'autres ressources.
- Donner un ordre de grandeur des besoins financiers nécessaires.

Parmi les motivations économiques et dont l'idée émane souvent des pouvoirs publics, on note :

- L'amélioration de la balance du commerce extérieur (réduction des importations, augmentation des exportations ...).
- L'approvisionnement des industries locales en matière première.
- Le développement régional, et la création d'emplois.

Les aspects à apprécier au niveau de cette phase :

- La priorité nationale : apprécier les différentes solutions qui permettent d'atteindre cet objectif.
- La faisabilité technique : s'assurer que le projet est techniquement réalisable ; voir aussi les différentes solutions qui peuvent s'offrir.
- La faisabilité économique : s'assurer que le projet est économiquement viable (bilan devises, emplois, équilibre régional ...).

¹⁹ Lasary : "Evaluation financières des projets", Edition Dar el Outhmania, Alger, 2007, P 22-24.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- L'identification des problèmes : il s'agit de relever les problèmes qui peuvent survenir même s'il ne s'agit pas de les solutionner durant cette phase (organisation, gestion, aspects financiers, institutionnels et politiques des prix, commercialisation, fiscalité, etc.)

5-2- La phase de préparation²⁰ :

Les objectifs de la phase de préparation sont :

- 1- Développer, compléter et confirmer les propositions formulées au stade de l'identification.
- 2- Chiffrer le coût des différents postes d'investissement et d'exploitation.
- 3- Analyser financièrement et économiquement la variante choisie.

La préparation du projet doit aboutir à chaque fois que cela est possible à la détermination de plusieurs variantes (c'est-à-dire plusieurs possibilités), et devra suivre le processus suivant :

- Étude de marché :

L'étude de marché aura pour but de répondre aux questions suivantes :

- 1- Quelles quantités peut-on envisager de produire et à quel prix ? Cette production pourra-t-elle être vendue ? (Il en découle l'estimation des recettes). Les notions de prix et de quantité sont en général liées.
- 2- Quelles sont les conditions générales de commercialisation du produit ?
- 3- Quelle sera l'évolution dans le temps des différents facteurs dont nous venons de parler (niveau de consommation et prix) ?

- Études techniques :

Condition technique de réalisation du projet, durée des travaux, localisation possible, processus utilisé, besoin en matières premières, eau, énergie, main d'œuvre, équipement à envisager.

²⁰ Lasary, op.cit. P23.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- Coûts d'investissement, recettes et dépenses d'exploitation :

L'étude technique doit être associée à une analyse des dépenses et des recettes et ce pour chacune des solutions envisagées : coût de l'équipement, coût de la main d'œuvre, de la matière première et de l'énergie, recettes d'exploitation ainsi que l'évolution possible de ces paramètres.

- Conditions juridiques, fiscales et financières :

On définira les hypothèses, en particulier fiscales et financières, à partir desquelles les calculs sont conduits. Des hypothèses simplifiées seront suffisantes pour les premières estimations.

- Encadrement et ressources humaines :

Encadrement nécessaire et main d'œuvre qualifiée.

5-3- La phase d'évaluation ²¹ :

L'évaluation consiste à passer en revue toutes les données de l'investissement et de porter son choix sur une variante parmi celles retenues.

Deux questions fondamentales se posent alors du point de vue de la collectivité et de l'entreprise pour un projet donné. (Les réponses à ces deux questions peuvent être divergentes selon le point de vue adopté).

- Parmi les différentes solutions possibles, quelle est la plus intéressante ou la plus rentable ?
- La solution la plus rentable l'est-elle suffisamment pour justifier une décision d'aller de l'avant, compte tenu des possibilités d'investissement dans d'autres domaines et de la pénurie en capitaux, en devises et en main d'œuvre qualifiée ?

La réponse à ces deux questions suppose la définition des critères de choix permettant de mesurer quantitativement la valeur d'un projet par rapport à un autre.

Les critères étant choisis, on effectuera les calculs de rentabilité qui intégreront autant que possible les contraintes extérieures.

L'évaluation consiste en la vérification des résultats annoncés à l'issue de la phase de préparation.

5-4- La phase de décision ²²:

Les responsables pourront alors prendre en pleine connaissance de cause une décision motivée.

²¹ Lasary, op.cit. P23.

²² Idem. P24.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Trois décisions sont possibles :

- Le refus du projet : tant qu'aucun élément nouveau important (technique, marché) n'apparaisse.
- La décision de poursuivre les études, soit pour obtenir des informations plus précises (par exemple faire une analyse plus fine des coûts d'investissement), soit pour étudier des variations nouvelles dont l'intérêt serait apparu au cours de l'examen du dossier.
- L'acceptation pure et simple d'une variante du projet avec laquelle on peut passer à l'étape suivante.

5-5-La phase de réalisation ²³:

C'est le point culminant de tout le processus. Le stade de la construction d'ouvrages, de l'acquisition des équipements et de la mise à disposition des fonds nécessaires à la concrétisation du projet. C'est aussi le point où on a la possibilité de choisir des partenaires qui assurent la réalisation des constructions, ainsi que des fournisseurs auprès desquels seront acquis les différents équipements nécessaires, etc.

5-6- La phase post-évaluation ²⁴:

Pour que l'on puisse tirer parti de l'expérience acquise il convient d'évaluer rétrospectivement les résultats d'un projet. Des enquêtes empiriques réalisées dans certains pays ont montré que très souvent, les recettes, les délais et les coûts réels des projets sont différents des estimations établies au cours de la phase de pré-évaluation.

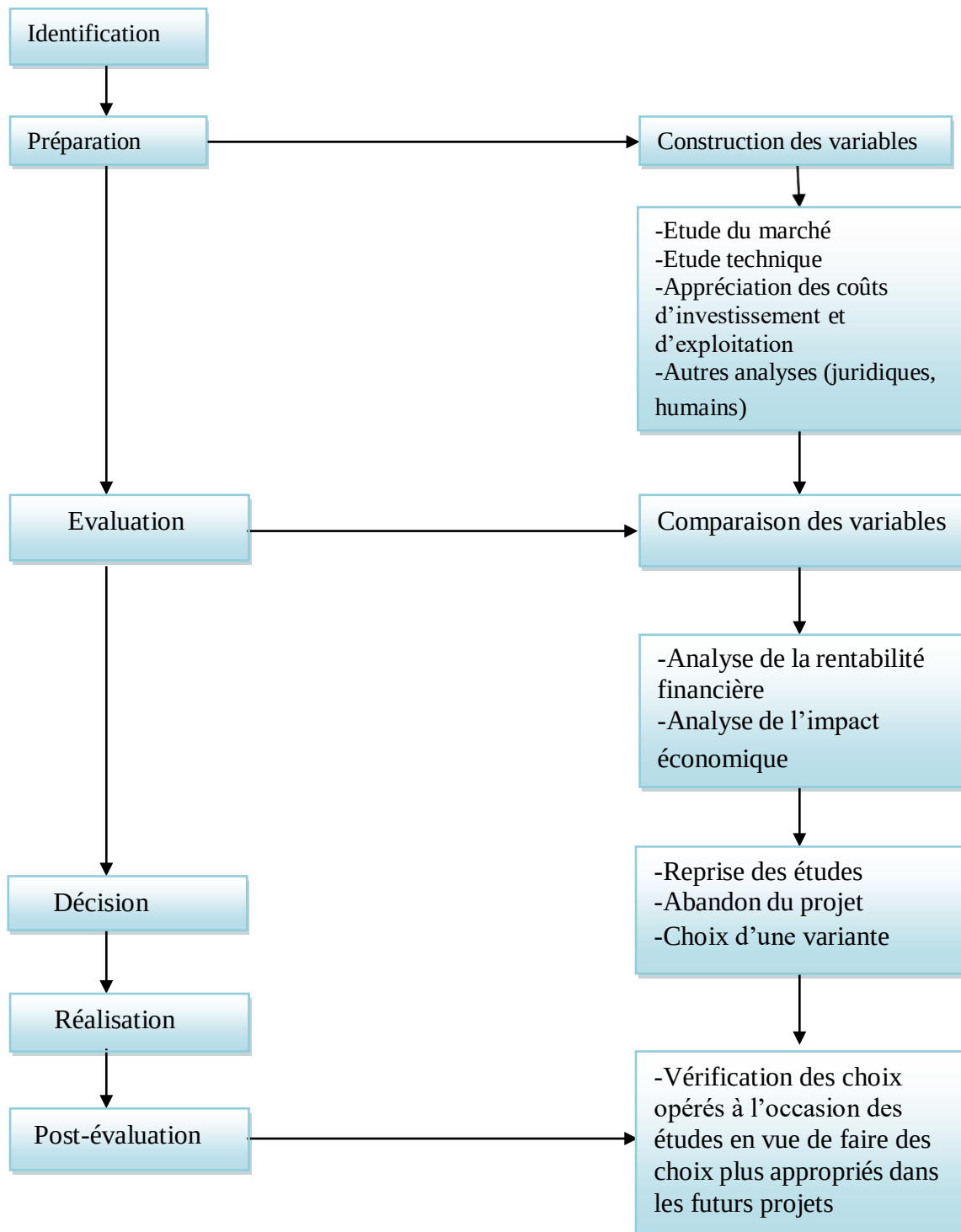
Le délai nécessaire pour que le projet devienne rentable ou cesse d'être déficitaire peut également être mal évalué. Il est clair qu'une évaluation à posteriori des projets peut révéler les causes de la faiblesse des estimations initiales et permet d'éviter la répétition ultérieure des mêmes erreurs.

²³ Lasary, op.cit. P24.

²⁴ Idem.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Figure N °02 : Les étapes du processus d'investissement.



Source : LAZARY : "Evaluation et financement des projets", édition Dar El Othmania, Alger,2007, P18.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

6- L'importance de l'investissement :

L'investissement est le moteur de la vie économique des sociétés, des gouvernements et des individus.

6-1-L'importance de l'investissement au niveau national :

- L'injection d'investissements dans la construction d'usines, d'entreprises et de projets d'investissement dans divers domaines contribue efficacement à diversifier la structure économique des pays et à renforcer la force de leur économie.
- Les investissements aident les gouvernements à offrir de nouvelles possibilités d'emploi aux jeunes, à améliorer la vie des gens et à assurer leur prospérité financière.
- L'investissement contribue à augmenter la production, et donc à augmenter le volume des exportations et à réduire le volume des importations, ce qui signifie une augmentation de la reprise de l'économie nationale.
- L'investissement contribue à renforcer la monnaie locale du pays et l'aide à faire face aux taux d'inflation mondiaux, ce qui contribue à créer un équilibre entre les devises étrangères et locales.

6-2-L'importance d'investir au niveau des individus :

6-2-1- Le développement et la croissance de capital : Les investissements à long terme sont le seul moyen qui garantit d'atteindre une richesse financière énorme, car ils permettent de réaliser d'énormes bénéfices supplémentaires tout en préservant la valeur financière des actifs investis.

6-2-2- Assurer une vie financière décente lorsque les individus décident de se retirer du travail :

Le travail est un aspect de la vie, pas la vie dans son ensemble. Certains travaillent de force toute leur vie, car il n'y a pas d'autres moyens d'obtenir un revenu suffisant pour les besoins de base de la vie. D'autres travaillent pendant certaines périodes au cours desquelles ils prélèvent une partie de leurs revenus à des fins d'investissement, envisagent de prendre leur retraite à un certain âge et profitent de la richesse qui résultera de leurs investissements.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

6-2-3- Réaliser des profits supplémentaires avec moins d'effort : de nombreux types d'investissements ne nécessitent pas beaucoup d'efforts, comme l'obligation à avoir une expérience en gestion, ou à être présent au siège du projet et à le superviser afin d'assurer de récolter de gros bénéfices. L'un des domaines d'investissement les plus importants qui ne nécessite pas d'effort est l'investissement en actions, qui permet d'obtenir le droit de propriété dans une entreprise en échange de l'argent auquel il a participé uniquement, sans interférer dans sa gestion.

6-2-4- Atteindre des objectifs financiers : chacun de nous a de nombreux objectifs financiers et de grands rêves liés à la disponibilité de l'argent, donc la plupart des individus veulent certainement acheter une voiture de luxe, ou une grande maison, ou voyager et faire du tourisme à travers le monde, et d'autres objectifs et rêves. Un investissement constructif offrira de plus grandes possibilités d'atteindre ces objectifs à partir des rendements des investissements sans compromettre les immobilisations.

6-2-5- Elargir le cercle d'affaires : commencer à investir dans un domaine spécifique aidera à élargir le réseau de relations pratiques et à établir des relations plus efficaces avec des investisseurs dans d'autres domaines, ce qui ouvrira de nouvelles opportunités pour élargir le cercle d'affaires dans divers domaines.

6-2-6- Contribuer au service communautaire et au développement :

La vie est pleine d'objectifs, et l'un des plus importants de ces objectifs pour lequel chacun de nous doit travailler est de contribuer efficacement au service et au développement de la société dans laquelle il vit, selon ses capacités et aptitudes scientifiques, pratiques et matérielles.

Investir offre de meilleures opportunités de contribuer au développement de la société, à travers la mise en place de projets ciblés tels que des projets d'accompagnement à la scolarisation d'enfants issus de classes incapables de supporter les frais d'études, ou d'accompagnement au développement des compétences de jeunes diplômés et les qualifier pour le marché du travail, ou des projets visant à fournir un abri et des besoins de base aux familles pauvres, et d'autres projets similaires. Des projets qui visent à servir et à améliorer la société par des efforts personnels, qui ne sont pas moins importants que les objectifs financiers et la vie personnelle en tant qu'investisseur.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

6-2-7- Accompagner les entrepreneurs : les investisseurs d'aujourd'hui ont peut-être été hier des entrepreneurs qui n'ont pas l'argent pour monter leurs projets, mais ils ont l'idée seuls, et ils recherchent des investisseurs qui vont financer leurs idées et créer un nouveau marché qui leur permette de sortir du royaume des rêves dans la mise en œuvre réelle, mais ils manquent du capital nécessaire pour commencer à les mettre en œuvre.

L'investisseur avisé est celui qui recherche de nouvelles idées qu'il convient de mettre en œuvre sur les marchés dans lesquels il investit, garantissant ainsi de nouvelles sources de richesse financière, tout en contribuant à soutenir les entrepreneurs.

7- Les risques des investissements :

Certaines des catégories de risques liés aux investissements peuvent être détaillées comme suit :

- **Risque de marché** : Ce risque est lié à la volatilité des marchés financiers et à l'incertitude quant aux fluctuations des prix des actifs. Les facteurs économiques, politiques, géopolitiques et même les événements naturels peuvent influencer les marchés. Les variations des prix peuvent entraîner des gains ou des pertes pour les investisseurs. Par exemple, la chute des prix des actions sur le marché boursier, si un investisseur détient des actions d'une entreprise et que le marché subit une correction ou une récession, la valeur de ses actions peut diminuer, entraînant une perte financière.
- **Risque d'inflation** : L'inflation est l'augmentation générale des prix des biens et services au fil du temps. Lorsque l'inflation est élevée, le pouvoir d'achat de l'argent diminue. Cela peut affecter la valeur réelle des investissements, en particulier ceux qui ne génèrent pas de rendements suffisamment élevés pour compenser l'inflation. Supposons qu'un investisseur place son argent dans un compte d'épargne ou des obligations à faible rendement pendant une période d'inflation élevée. Les rendements de ces investissements pourraient ne pas suivre le taux d'inflation, ce qui signifie que le pouvoir d'achat de l'argent investi diminue au fil du temps.
- **Risque de crédit** : Il s'agit du risque que l'émetteur d'un titre de créance (obligation, prêt, etc.) ne parvienne pas à rembourser le montant principal ou à effectuer les paiements d'intérêts convenus. Les investissements à haut rendement ou les

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

obligations émises par des entités moins solides présentent un risque de crédit plus élevé.

- **Risque de liquidité** : Ce risque fait référence à la facilité avec laquelle un investissement peut être acheté ou vendu sur le marché. Certains investissements peuvent être moins liquides, ce qui signifie qu'il peut être difficile de les convertir en espèces rapidement sans subir de pertes importantes. Supposons qu'un investisseur détienne des obligations d'entreprises peu liquides. S'il a besoin de vendre ces obligations rapidement pour des raisons financières urgentes, il peut avoir du mal à trouver des acheteurs et pourrait être contraint de les vendre à un prix inférieur à leur valeur réelle.
- **Risque opérationnel** : Il s'agit du risque de pertes résultant d'événements internes à une organisation, tels que des erreurs de gestion, des défaillances technologiques, des fraudes, des litiges juridiques, etc. Ce risque est particulièrement pertinent pour les investisseurs dans des entreprises individuelles.
- **Risque de change** : Si un investisseur investit dans des actifs étrangers ou dans des entreprises qui réalisent une part importante de leurs revenus à l'étranger, l'investisseur est exposé au risque de change. Les fluctuations des taux de change peuvent influencer la valeur de ses investissements.
- **Risque politique** : Les changements politiques, tels que les modifications de la réglementation, les instabilités politiques, les tensions géopolitiques, peuvent avoir un impact sur les marchés financiers et les investissements. Ces facteurs peuvent créer de l'incertitude et affecter la performance des investissements.
- **Risque sectoriel** : Certains secteurs peuvent être plus sujets aux risques que d'autres en raison de facteurs spécifiques à l'industrie. Par exemple, l'industrie technologique peut être sujette à l'obsolescence rapide, tandis que l'industrie de l'énergie peut être influencée par les prix des matières premières.

Section 02 : La rentabilité d'un projet d'investissement

La rentabilité d'un projet d'investissement constitue un aspect fondamental à prendre en compte lors de la prise de décision financière. Que ce soit pour les entreprises ou les particuliers. Elle permet de déterminer si un projet est viable et s'il peut générer des bénéfices ou des rendements adéquats.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

1- Définition de la rentabilité :

La rentabilité est peut être définie comme suit :

"La rentabilité est la capacité d'un capital placé ou investi à procurer des revenus exprimés en terme financiers".²⁵

"La notion de rentabilité est liée à celle de bénéfice et, d'une manière générale on peut définir la rentabilité d'une entreprise comme son aptitude à produire un bénéfice".²⁶

2- Types de rentabilité :

Le projet d'investissement a plusieurs rentabilités principalement :

2-1- La rentabilité financière :

La rentabilité financière est un indicateur qui permet de mesurer la performance financière d'une entreprise ou d'un projet. Elle est calculée en comparant le bénéfice net réalisé avec les capitaux investis. Plus la rentabilité financière est élevée, plus il sera facile pour l'entreprise d'obtenir des fonds sur les marchés pour financer son développement. Elle est également un critère essentiel pour estimer l'opportunité d'investir dans une entreprise ou dans un projet²⁷.

Le ratio de rentabilité financière est exprimé en pourcentage et peut être calculé à l'aide de la formule suivante :

$$RF = \frac{\text{Bénéfice net}}{\text{Capital investi}} \times 100$$

Une rentabilité financière élevée est généralement considérée comme un indicateur positif de la performance d'un projet d'investissement. Cela indique que le projet génère des bénéfices solides en utilisant efficacement les ressources financières investies.

²⁵ MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed : " lexique de gestion et de management", édition Dunod , 8 ème édition ,Paris, P.513.

²⁶ EGLEME. J, PHILIPPS. A, et RAULET. C : "Analyse comptable et financière ", édition. Dunod, Paris, 2000, P159.

²⁷ <https://agicap.com/fr/article/rentabilite-financiere-guide-complet> consulté le 10/06/2023 à 17h30.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

2-2- La rentabilité économique :

La rentabilité économique d'une manière générale est définie comme "la capacité de l'actif économique (actif immobilisé+besoin en fonds de roulement) à dégager un surplus à même d'assurer la rémunération des bailleurs de fonds (actionnaires et prêteurs) qui en assurent le financement".²⁸

La rentabilité économique est un type de rentabilité qui mesure la capacité d'un projet d'investissement à générer un bénéfice suffisant pour couvrir ses coûts totaux, y compris les coûts en capital et les coûts d'exploitation.

Il existe plusieurs méthodes qui permettent le calcul de la rentabilité économique mais généralement elle est calculée en divisant le bénéfice net d'un projet par les coûts totaux, y compris le capital investi et les coûts d'exploitation.

Le ratio est exprimé en pourcentage et peut être calculé à l'aide de la formule suivante :

$$RE = \frac{\text{Bénéfice net}}{\text{Coûts totaux}} \times 100$$

Un ratio de rentabilité économique supérieur à 100 % indique que le projet génère suffisamment de bénéfices pour couvrir ses coûts totaux, y compris le coût d'opportunité du capital investi. Un ratio inférieur à 100 % indique que le projet ne génère pas suffisamment de bénéfices pour couvrir ses coûts totaux. La rentabilité économique est utile pour évaluer la performance globale d'un projet d'investissement, car elle prend en compte à la fois les coûts en capital et les coûts d'exploitation. Elle permet également de comparer la rentabilité de différents projets d'investissement, en tenant compte des différences dans le montant des investissements et des coûts d'exploitation.

2-3-La rentabilité comptable :

La rentabilité comptable est un type de rentabilité qui mesure la performance d'un projet d'investissement en utilisant des données comptables. Elle prend en compte les coûts

²⁸ MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed : "lexique de gestion et de management", édition Dunod, 8^{ème} édition, Paris, 2008. P.514.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

comptables d'un projet, tels que les coûts d'investissement et les coûts d'exploitation, ainsi que les revenus comptables générés par le projet. La rentabilité comptable peut être calculée de différentes manières, mais la méthode la plus courante est le calcul du taux de rendement comptable. Ce taux mesure le rapport entre le résultat net comptable d'un projet et le capital investi dans ce projet.

Il peut être calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{TRC} = \frac{\text{Résultat net comptable}}{\text{Capital investi}} \times 100$$

Le résultat net comptable est le revenu total généré par le projet, moins les dépenses totales, y compris les coûts d'exploitation, les intérêts et les impôts. Le capital investi est le montant total investi dans le projet. Un taux de rendement comptable élevé indique que le projet génère des bénéfices solides par rapport au capital investi.

2-4-La rentabilité sociale :

La rentabilité sociale est un type de rentabilité qui mesure les impacts sociaux positifs ou négatifs d'un projet d'investissement. Elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales du projet, telles que les impacts sur la santé, l'emploi, les communautés locales et l'environnement. La rentabilité sociale peut être difficile à quantifier et à mesurer de manière précise, car elle implique souvent des facteurs non financiers tels que la qualité de vie, la sécurité et le bien-être des communautés locales, ainsi que la durabilité environnementale.

Cependant, il existe plusieurs approches pour évaluer la rentabilité sociale, telles que l'analyse des coûts et avantages sociaux, l'analyse des retours sociaux sur investissement (SROI) et l'analyse de l'impact social. L'analyse des coûts et avantages sociaux compare les coûts et les avantages sociaux d'un projet pour déterminer si les avantages l'emportent sur les coûts. L'analyse SROI calcule le rapport entre les avantages sociaux d'un projet et les coûts sociaux associés, en prenant en compte les coûts directs et indirects, les bénéfices, les risques et les changements de comportement. L'analyse de l'impact social évalue les impacts sociaux et environnementaux d'un projet, tels que les impacts sur la santé, l'éducation, l'emploi, la sécurité alimentaire et la biodiversité. La rentabilité sociale est de plus en plus importante

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

pour les investisseurs qui cherchent à investir de manière responsable et durable. En effet, un projet d'investissement peut être rentable financièrement et économiquement, mais s'il a des impacts négatifs sur la société et l'environnement, il peut finalement être considéré comme non rentable à long terme. Par conséquent, il est important d'évaluer la rentabilité sociale d'un projet pour garantir que les investissements sont durables et responsables.

Tableau n°01 : La différence entre la RE, RF, RS, RC.

Critère de Comparaison	Rentabilité Économique	Rentabilité Financière	Rentabilité Sociale	Rentabilité Comptable
Rôle	Évalue la capacité d'un projet d'investissement à générer des bénéfices par rapport à ses Coûts économiques engagés.	Évalue la rentabilité du projet en se Basant principalement sur les données financières telles que le retour sur investissement, le taux de rendement interne, etc.	Analyse l'impact social positif généré par le projet sur la société, en termes d'emplois créés, de développement local, d'inclusion sociale, etc.	Évalue la rentabilité du projet en se basant sur les données comptables telles que les coûts, les revenus, les dépenses, etc.
Mesure	Bénéfice net généré par le projet / Coûts économiques engagés.	Taux de rendement interne (TRI), Valeur actuelle nette (VAN).	Indicateurs sociaux tels que le nombre d'emplois créés, les bénéfices pour la communauté, l'accessibilité pour les personnes handicapées, etc.	Revenus – Coûts.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Objectif	Maximiser la rentabilité du projet en générant des bénéfices économiques supérieurs aux coûts engagés.	Maximiser le retour sur investissement et la valeur financière créée pour les investisseurs.	Contribuer positivement à la société et aux parties prenantes en créant des emplois, en améliorant les conditions de vie, etc.	Assurer une rentabilité financière suffisante pour couvrir les coûts et générer un bénéfice comptable.
----------	--	--	--	--

Source : Établi par nous-mêmes à base des données collectées de l'ouvrage "Gestion des Projets d'Investissement : Analyse Multi-critères".

Le tableau met en évidence les différentes dimensions de la rentabilité d'un projet d'investissement, en accordant une attention particulière aux aspects économiques, financiers, sociaux et comptables.

3- Rôle de rentabilité :

Voici les principaux rôles de la rentabilité des investissements :

3-1-Mesurer la performance des investissements :

"La rentabilité est un critère essentiel pour mesurer la performance des investissements. Elle permet d'évaluer la capacité de l'investissement à générer des bénéfices et à créer de la valeur pour l'entreprise." ²⁹

3-2-Optimiser la gestion des investissements :

"La rentabilité est un critère clé pour l'optimisation de la gestion des investissements. Elle permet de mesurer la performance financière des investissements et de déterminer leur impact sur la création de valeur pour l'entreprise. Une analyse rigoureuse de la rentabilité des projets d'investissement est donc essentielle pour la prise de décision en matière d'allocation de ressources." ³⁰

²⁹ Alain Chevalier : "Finance d'entreprise : analyse et gestion", édition Gualino, 6ème édition, Paris, 2017, P 230 .

³⁰ Dominique Chabert : "Finance d'entreprise : théorie et pratique", édition Dunod, 3ème édition ,Paris, 2018, P 313.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

3-3-Séduire les investisseurs : La rentabilité des investissements est un critère important pour les investisseurs qui cherchent à maximiser leur rendement. Une entreprise qui réalise des investissements rentables est plus attractive pour les investisseurs potentiels.

3-4-Assurer la pérennité de l'entreprise : la rentabilité est le gage de la pérennité de l'entreprise. En dégagant des bénéfices, l'entreprise peut financer ses investissements, rembourser ses dettes et assurer son développement à long terme.

- **En résumé,** la rentabilité des investissements est un indicateur clé pour évaluer la performance des investissements réalisés par une entreprise. Elle permet de mesurer leur rentabilité, d'optimiser leur gestion et d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Section 03 : Evolution du marché immobilier en Algérie.

L'évolution du marché immobilier en Algérie est un sujet d'importance cruciale, reflétant les dynamiques économiques, politiques et sociales du pays et c'est l'objet de notre section.

1- Notions générales sur le marché et le projet immobilier :

1-1- Définition de projet immobilier :

Un projet immobilier est un ensemble d'activités et de démarches visant à développer, construire, rénover ou gérer des biens immobiliers. Il peut s'agir de la construction de nouveaux bâtiments, de la rénovation de structures existantes, de l'achat et de la vente de propriétés, de la gestion locative, de la promotion immobilière, etc.

Les projets immobiliers peuvent être réalisés par des promoteurs immobiliers, des investisseurs, des entreprises de construction, des architectes, des agences immobilières ou des particuliers. Ces projets peuvent avoir différentes finalités, comme la création de logements résidentiels, de bureaux, de commerces, d'infrastructures publiques, de complexes touristiques, etc.

1-2- Type de projet immobilier : ³¹

Il existe plusieurs types de projet immobilier

³¹ <https://www.mhuv.gov.dz/fr/category/logements/>, consulté le 16/05/2023 à 20 :15.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

1-2-1-La location-vente :

1-2-1-1-Définition de la location-vente :

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété.

1-2-1-2- Les conditions de la location-vente :

La location-vente est consentie à toute personne et son conjoint ne possédant pas ou n'ayant pas :

La location-vente est consentie à tout postulant dont le revenu est compris entre un montant supérieur à vingt quatre (24) milles dinars est inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti (SNMG), ne possédant pas ou n'ayant pas possédé, ni son conjoint un lot de terrain à bâtir, un bien à usage d'habitation, et n'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

N.B : Le montant de SNMG est de 20 000 DA.

1-2-1-3-Les bénéficiaires de la location-vente :

- Le bénéfice de la location-vente prévu par les dispositions réglementaires n'est consenti qu'une fois pour la même personne.
- Tout postulant à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement.
- Il est tenu également de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement aux termes échus des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion et d'actualisation dans les limites de la période convenue entre les parties au contrat.
- Dans tous les cas, le montant du prix du logement après déduction de l'apport initial, doit être réglé par le bénéficiaire sur une période n'excédant pas vingt cinq (25) ans.

Ce paiement atermoyé s'effectue suivant un échéancier faisant ressortir le montant à régler mensuellement sur la période retenue.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- Le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement doit être effectué dans tous les cas par le bénéficiaire avant que son âge ne dépasse soixante dix (70) ans.

Toutes fois cette limite d'âge peut ne pas être tenue en compte dans le cas où le bénéficiaire au moment du versement de l'apport initial, s'engage à payer et par anticipation la totalité du prix du logement.

- Tout bénéficiaire d'un logement en location-vente peut procéder à des paiements par anticipation portant sur plusieurs mensualités.
- Le versement de l'apport initial par le bénéficiaire et sa souscription aux conditions de règlement du prix du logement telles que fixées dans l'échéancier, donne lieu à l'établissement d'un contrat de location-vente entre l'organisme promoteur et le bénéficiaire.
- Le non-paiement par le bénéficiaire de trois (3) échéances consécutives entraîne l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité.
- En cas d'impayés de six (6) mensualités, le contrat de location-vente est résilié aux torts du bénéficiaire. Le promoteur se réserve le droit dans ce cas d'engager auprès des juridictions compétentes une procédure en vue de l'expulsion de l'occupant du logement concerné.
- Les bénéficiaires de la location-vente sont soumis aux règles de la copropriété telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur.
- Peut bénéficier de la location-vente tout occupant d'un logement locatif public remplissant les conditions prévues ci-dessus, sous réserve qu'il s'engage à restituer le logement en question à l'organisme bailleur dès la prise de possession du logement objet de la location-vente.

1-2-1-4-La formalisation des décisions de la location-vente:

Les bénéficiaires retenus par la commission sont informés de la décision par les services de L'AADL suivant lettre recommandée, en les invitant à procéder au paiement de 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Les 15% prix du logement restant sur les 25% exigibles au titre de l'apport initial sont versés selon les modalités ci-après :

- 5% du prix du logement au moment de la prise de possession du logement par le bénéficiaire
 - 5% du prix du logement durant la première année d'occupation du logement.
 - 5% du prix du logement durant la deuxième année d'occupation du logement
- Les reçus de versement des 10 % du prix du logement doivent être déposés au niveau des services de « l'Agence » pour être joint au dossier de l'intéressé.

Avant la remise des clés du logement au bénéficiaire, un contrat de location-vente est établi entre ce dernier et l'AADL auprès d'une étude notariale selon le modèle type approuvé par arrêté du ministère chargé de l'Habitat/ (Lien: www.aadl.com.dz ou www.muh.gov.dz).

A la réception d'un logement par le bénéficiaire, une visite contradictoire des lieux doit être effectuée avec un service technique du promoteur et sanctionnée par un procès-verbal de remise signé par les deux parties.

1-2-2-Le logement public locatif (LPL) :

1-2-2-1-Définition :

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

1-2-2-2-Les bénéficiaires d'un logement public locatif :

Ne peut bénéficier d'un logement public locatif que :

- La personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars.
- Le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

1-2-2-3-Prix de cession :

L'évaluation du prix de cession est effectuée par l'inspection des Domaines territorialement

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

compétente selon la formule suivante :

Prix de cession = (surface du logement X 12 000,00 DA/ m² X Coefficient de Zone X Coefficient de sous zone X coefficient de Catégorie X Taux de vétusté) – les loyers payés depuis la date d'occupation du logement sont déduits du prix calculé

1-2-3-Le logement public promotionnel (LPP) :

1-2-3-1-Définition :

Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l'Etat, destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulés avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG).

1-2-3-2-Les conditions pour bénéficier d'un logement LPP:

Ne pas posséder ou n'ayant pas posséder en toute propriété, ni eux ni leur conjoints :

- Un bien à usage d'habitation, à l'exception d'un logement de type f1.
- Un lot de terrain à bâtir.
- Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un logement.
- Composition du dossier de souscription à un logement LPP.
- Demande d'achat d'un logement LPP, légalisée (imprimé fourni par l'ENPI).
- Copie légalisée de pièce d'identité et la carte nationale.
- Extrait de naissance N°12, en cours de validité.
- Fiche familiale.
- Un certificat de résidence.
- Attestation de travail pour les salariés et une attestation de revenus pour les non salariés.
- Relevé des émoluments pour les salariés ou déclaration de revenus pour les non salariés (C20).
- Déclaration sur l'honneur signée par le demandeur et légalisée au niveau de l'APC par le souscripteur, attestant qu'il n'a pas bénéficié ni lui ni son conjoint, d'un logement public, d'un lot de terrain et d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition d'un logement ou dans le cadre de l'auto- construction d'un logement (selon modèle élaboré par l'ENPI).
- Le dossier de demande d'acquisition d'un logement LPP est déposé par le postulant, soit auprès de la structure régionale ou de wilaya relevant de l'Entreprise Nationale de

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Promotion Immobilière (ENPI), ou de l'Agence Nationale d'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) ou à défaut auprès de la Direction du Logement de la wilaya.

1-2-4-Le logement rural :

1-2-4-1-Définition :

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement.

L'octroi de l'aide frontale est soumis à des conditions d'éligibilité.

1-2-4-2-Les personnes éligibles à une aide à l'habitat rural :

Toute personne physique qui réside dans la commune, ou exerce une activité en milieu rural peut bénéficier de l'aide de l'Etat à l'habitat rural .

Le montant de l'aide est de :

- 1.000.000 DA, pour les dix (10) wilayas du Sud (Adrar, Tamanrasset, Illizi Laghouat, Biskra, Béchar, Ouargla, El Oued, Ghardaïa et Tindouf) .
- 700.000 DA pour le reste des wilayas.

1-2-4-3-Les conditions d'éligibilité:

- Justifier d'un revenu (du ménage) inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti(SNMG).
- Ne pas avoir déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement.
- Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Ne pas avoir déjà bénéficié de l'attribution d'un logement du patrimoine public locatif, sauf engagement préalable de restitution de ce logement.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- Ne pas être propriétaire d'un lot de terrain à bâtir sauf si celui-ci est destiné à recevoir le logement rural objet de l'aide frontale.

1-2-4-4-Le versement de l'aide de L'Etat à l'habitat rural :

Le versement de l'aide par la CNL se fait en fonction de l'avancement des travaux, constatés par un procès-verbal établi par la Direction chargée du Logement

La libération de l'aide de l'Etat s'effectue en deux tranches, comme suit :

- 1^{ère} tranche : 60 % de l'aide, libérée par la CNL sur présentation du permis de construire et servira à la réalisation des travaux de la plateforme et du gros œuvre ;
- 2^{ème} tranche : 40 % de l'aide, libérée après constat de l'achèvement des travaux de gros œuvre.

Le bénéficiaire de l'aide frontale pour la construction d'un logement rural peut également bénéficier d'un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public à raison de 1% à sa charge.

1-2-5-Le logement promotionnel aidé (LPA) :

1-2-5-1-Définition de logement promotionnel aidé :

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier, il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat.

Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

1-2-5-2-Les bénéficiaires du logement promotionnel aidé :

Ne peut prétendre au logement promotionnel aidé la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- Est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- A bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- A bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou de l'aménagement d'un logement.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

1-2-5-3-Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un LPA :

- 700 000 Da lorsque le revenu est inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti .
- 400 000 Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti.

Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint.

L'aide frontale peut être également cumulée avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt et bonifié par le trésor public. Le taux débiteur est fixé par la réglementation à 1% pour cette catégorie de postulants.

1-2-5-4-Le prix de cession d'un logement promotionnel aidé :

le prix de cession varie selon la typologie et les wilaya comme suit :

- Pour les wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine :
 - F2 : 2.500.000 DA par logement
 - F3 : 3.500.000 DA par logement
 - F4 : 4.400.000 DA par logement
 - F5 : 5.400.000 DA par logement
- Pour les communes des hauts plateaux :
 - F2 : 2.200.000 DA par logement
 - F3 : 3.100.000 DA par logement
 - F4 : 3.900.000 DA par logement
 - F5 : 4.800.000 DA par logement
- Pour les wilayas du sud :
 - F4 : 2.600.000 DA par logement
 - F5 : 3.500.000 DA par logement

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

- Pour les autres wilayas :

F2 : 2.300.000 DA par logement

F3 : 3.300.000 DA par logement

F4 : 4.100.000 DA par logement

F5 : 5.100.000 DA par logement

1-2-5-5-Le financement du projet LPA :

La caisse nationale du logement est chargée de centraliser à son niveau l'ensemble des ressources de financement des projets de logements promotionnels aidés, constituées par les apports des acquéreurs et éventuellement des crédits bancaires ou autres.

Ces ressources sont versées au compte bancaire de la CNL, sur la base d'ordres de versement établis par le promoteur.

Les apports des acquéreurs sont versés, dans un compte spécifique ouvert par la CNL, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 13-431 du 18 décembre 2013 susvisé.

La Caisse Nationale du Logement (CNL) procède au paiement du promoteur en fonction de l'avancement des travaux.

1-3-Définition du marché immobilier :³²

Le marché immobilier concerne toutes les opérations immobilières, telles que les ventes et achats ainsi que les locations. Le marché immobilier consiste en des opérations de ventes ou d'achats d'immeubles entre vendeurs et acquéreurs.

En ce qui concerne les opérations de locations, c'est le même principe, tout se passe entre les propriétaires et les locataires. C'est le marché de gré à gré. Cependant, en ce qui concerne les ventes, elles peuvent s'effectuer à l'aide d'intermédiaires, comme lors de ventes aux enchères.

³² <https://www.monbien.fr/lexique/marche-immobilier> , consulté le 16/05/2023 à 21h05 .

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Ainsi les biens immobiliers, saisis pour non recouvrement de dettes de la part des Propriétaires ou en cas de désaccord entre héritiers, lors d'une succession, peuvent faire l'objet de ventes par adjudication.

Le marché immobilier est une place de transactions immobilières de gré à gré où des propriétaires vendeurs et des acheteurs potentiels échangent des biens immobiliers contre de l'argent. C'est aussi un ensemble d'activités commerciales et non commerciales agissant sur les actifs immobiliers.

On parle aussi d'une place de marché sur lequel se rencontre des acheteurs et des vendeurs, des propriétaires et des locataires ainsi que des intermédiaires pour échanger des biens immobiliers suivant des lois et des règles précises.

1-4-Les intervenants sur le marché immobilier :³³

Jusqu'à la fin des années 1980, l'Etat était le seul intervenant sur le marché immobilier.

Après les réformes sur les entreprises, le déroulement d'une opération immobilière s'effectue en trois phases essentielles qui sont : la production, le financement, et la commercialisation. Cette opération est répartie entre différents intervenants.

1-4-1-Les intervenants temporaires : avant la mise en place d'un nouveau dispositif immobilier, l'Etat était le seul intervenant sur le marché immobilier.

Après les réformes sur les entreprises, les processus de l'opération immobilière (production, financement, commercialisation) sont repartis entre différents intervenants.

1-4-1-1-Le maître d'ouvrage : c'est conformément à l'article 07 du décret législatif 94/07 du 18 mai 1994, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte : "toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de réaliser ou de transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire.

Le maître d'ouvrage, appelé également "donneur d'ordre " a pour missions :

- Le règlement des tâches administratives ;
- Le suivi technique et financement, du projet ;
- La sélection de l'entreprise de réalisation.

³³ SELANDOUX JEAN- FRANCOIS : " le marché immobilier ", édition Presses Universitaires de France, Paris, 2005, P 30.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

Le maître d'ouvrage peut réaliser l'ouvrage pour son propre compte dans le cas des particuliers ou le vendre à des ménages dans le cas d'un promoteur ou d'une entreprise de promotion immobilière comme l'office de promotion et de gestion immobilière (l'OPGI).

1-4-1-2-Le maître d'œuvre :³⁴

il est désigné par le maître de l'ouvrage pour la réalisation, l'étude et le suivi des travaux.

Le maître d'œuvre peut être une personne physique ou morale ayant les compétences nécessaires, il peut être un architecte ou un bureau d'étude.

1-4-1-3- L'entreprise de réalisation : c'est toute personne physique ou morale chargée de la réalisation du projet sur le terrain, conformément aux clauses du contrat établi avec le maître d'ouvrage.

1-4-1-4- Le promoteur : conformément à la note d'inscription N° 01/2010 du 23 février 2010 relative aux procédures de traitement des crédits aux promoteurs, le promoteur est toute personne physique ou morale qui exerce une activité de promotion immobilière.

Les Promoteurs sont aussi considérés comme étant des commerçants à l'exclusion de ceux qui réalisent des opérations de la promotion immobilière pour la satisfaction de leurs propres besoins.

On distingue deux catégories de promoteurs immobiliers :

- Promoteurs privés : Ce sont des privés exerçant l'activité de promotion immobilière en Algérie, leur participation qui ne dépassait pas les 10%, il y a quelques années ne cesse de s'accroître.
- Promoteurs publics : Ce sont des organismes étatiques qui interviennent dans la politique menée par le gouvernement dans le cadre du logement social promotionnel. En Algérie, ils sont représentés par : L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), Entreprise de Promotion du Logement Familial (EPLF), l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement (AADL), Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI).

³⁴ Manuel de MAHIOU Samira, crédit immobilier, 2012.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

1-4-2-Les intervenants permanents :

1-4-2-1- L'arpenteur géométrique : il a pour rôle la préparation d'un document qui contient les coordonnées géométriques du terrain.

1-4-2-2- L'expert immobilier³⁵ : Il a pour mission l'élaboration d'un rapport officiel fournissant la valeur actuelle et exacte du bien pour fin de financement. Toute anomalie et désuétude pouvant affecté la valeur de la garantie doivent être signalées au prêteur.

1-4-2-3- Le notaire : il est considéré comme l'un des auxiliaires de justice, il a pour rôle de :

- rédiger la promesse de vente ;
- établir l'acte de vente et l'acte hypothécaire ;
- examiner les titres ;
- faire signer les paries ;
- enregistrer la garante ;
- fournir un rapport final attestant une bonne et valable hypothèque du rang exigé.

1-4-2-4- L'Assemblée Populaire Communale(APC) : l'APC est une institution étatique qui a pour rôle l'émission des certificats de conformité et les permis de construire.

1-4-2-5- La conservation foncière : C'est un organisme étatique dont le rôle est de déterminer de faire connaître par les moyens de publicité foncière, les droits de propriété et d'autres droits réels existant sur les immeubles et d'inscrire les garanties d'hypothèque au profit des créanciers.

1-4-3-Autres intervenants :

1-4-3-1-Etablissement prêteurs : les banques, Etablissements financiers et institutions financières qui participent au financement de l'immobilier soit, à travers les concours bancaires, les aides non remboursables ou les subventions tout eu en mettant en place une stratégie de financement destinée aux particuliers et aux promoteurs tels que l'aide de la Caisse Nationale du Logement (CNL) et Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales (F.N.P.O.S).

³⁵ Jean-Jacques, Eortunat, Christel, Jean.Varnet, Lexique pratique du financement de l'immobilier. Paris, revue bancaire, 2003. P 74.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

1-4-3-2- Les organismes de contrôle : l'Etat a mis en place des organismes de contrôle dans le but de vérifier la conformité des travaux avec les normes universelles. En Algérie, le principal organisme de contrôle est le contrôle technique de construction (CTC), qui est un établissement public à caractère industriel et commercial, créé par l'ordonnance n° 71-85 bis du 29 décembre 1971 puis restructuré par le décret n°86-208 du 19 août 1986.

2- L'évolution du marché immobilier en Algérie :

1960-1970 : Dans les années 1960, le marché immobilier en Algérie était principalement axé sur la construction de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

Des grands ensembles ont été construits à travers le pays, souvent avec des unités standardisées et une architecture uniforme.

1970-1980 : Dans les années 1970, le marché immobilier en Algérie a connu une expansion rapide, avec la construction de nouveaux quartiers résidentiels dans les villes existantes. Les normes de construction ont été modernisées et les matériaux sont devenus plus durables. En outre, des programmes de rénovation de l'habitat ancien ont été mis en place pour moderniser les bâtiments existants.

1980-1990 : Au cours des années 1980, le marché immobilier en Algérie a continué à se développer, avec la construction de nouveaux quartiers résidentiels et de logements sociaux, ainsi que des projets de réhabilitation de l'habitat ancien dans les centres-villes. Ces projets ont permis de moderniser les installations sanitaires et électriques, ainsi que d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments.

1990-2000 : Dans les années 1990, le marché immobilier en Algérie a connu une croissance rapide, avec une forte demande pour les logements sociaux et les quartiers résidentiels modernes. Le gouvernement a encouragé le développement de projets immobiliers privés, offrant des avantages fiscaux et facilitant l'accès au financement pour les promoteurs immobiliers.

2000-2010 : Dans les années 2000, le marché immobilier en Algérie a connu une expansion sans précédent, avec la construction de complexes résidentiels haut de gamme, de centres commerciaux et de loisirs. Le gouvernement a continué à encourager le développement de

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

projets immobiliers privés, tout en introduisant des réglementations pour protéger les droits des consommateurs.

2010-2020 : Depuis les années 2010, le marché immobilier en Algérie a connu une croissance soutenue, avec la construction de projets immobiliers durables et respectueux de l'environnement. Les investissements dans les énergies renouvelables, les transports en commun et les infrastructures ont permis de renforcer l'attractivité des projets immobiliers pour les investisseurs étrangers.

En somme, l'évolution du marché immobilier en Algérie depuis les années 1960 a été marquée par une progression vers des projets plus modernes, diversifiés et durables, en réponse aux besoins économiques, sociaux et environnementaux du pays.

3-Les facteurs qui ont influencé l'évolution de marché immobilier en Algérie :

Plusieurs facteurs ont influencé l'évolution du marché immobilier et des projets immobiliers en Algérie depuis l'indépendance en 1960.

3-1-La politique économique et fiscale : la politique économique mise en place par le gouvernement algérien a eu un impact important sur le marché immobilier. Les mesures fiscales, telles que les taxes et impôts sur l'immobilier, ont également eu un impact significatif sur les prix de l'immobilier.

3-2-La croissance démographique : la croissance démographique en Algérie a entraîné une forte demande de logements, ce qui a influencé les prix de l'immobilier et la planification des projets immobiliers.

3-3-L'urbanisation rapide : l'urbanisation rapide en Algérie a eu un impact sur l'offre et la demande de logements, ainsi que sur la planification des projets immobiliers.

3-4- Les politiques gouvernementales en matière de logement : les politiques gouvernementales, telles que les programmes de logement social et les mesures pour encourager la construction, ont influencé l'offre et la demande de logements et la planification des projets immobiliers.

3-5- Les tendances économiques mondiales : les tendances économiques mondiales ont eu un impact sur le marché immobilier en Algérie, notamment les fluctuations des prix du pétrole et les taux de change.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS

3-6- Les financements et crédits immobiliers : la disponibilité des financements et des crédits immobiliers a eu un impact significatif sur le marché immobilier et la planification des projets immobiliers.

3-7- Les événements politiques et sociaux : les événements politiques et sociaux, tels que les conflits armés et les troubles sociaux, ont eu un impact sur le marché immobilier et la planification des projets immobiliers.

3-8- La qualité de construction et la gestion de projet : la qualité de construction et la gestion de projet ont également influencé le marché immobilier et l'évolution des projets immobiliers en Algérie. Les problèmes de qualité de construction et de mauvaise gestion ont été critiques pour certains projets immobiliers.

- **En somme**, l'évolution du marché immobilier et des projets immobiliers en Algérie est un résultat complexe de nombreux facteurs interdépendants.

Conclusion :

Tout au long de ce chapitre nous avons essayé de clarifier les notions générales de l'investissement en montrant ses différentes caractéristiques , types , objectifs , son importance et son cycle de vie. Il constitue un moyen essentiel pour faire fructifier les ressources financières et contribuer au développement économique.

Ce premier chapitre a abordé aussi la notion de rentabilité qui est importante pour la prise de décision d'investir et enfin nous avons mis l'accent sur le marché immobilier en Algérie et son évolution.



CHAPITRE II :
MÉTHODES ET OUTILS
D'ÉVALUATION DE LA
RENTABILITÉ D'UN PROJET
D'INVESTISSEMENT



CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Introduction :

L'évaluation d'un projet d'investissement est une étape très importante pour prendre des décisions éclairées quant à sa viabilité et sa rentabilité potentielle. Plusieurs méthodes d'évaluation sont utilisées pour estimer la rentabilité d'un projet et mesurer son impact financier chacune avec ses avantages et ses inconvénients.

A cet effet, le présent chapitre abordera les méthodes d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement, il se divise en trois sections : la première section expliquera la notion d'évaluation, la deuxième présentera les différentes méthodes d'évaluation et enfin la troisième met le point sur les contraintes d'évaluation.

Section 01 : Evaluation d'un projet d'investissement.

Avant de faire un projet d'investissement, il est nécessaire d'évaluer si ce projet est rentable, et donc l'évaluation de l'investissement est une collection de techniques utilisées pour identifier l'attrait d'un investissement.

1- Définition de l'évaluation :

L'évaluation, en général, fait référence au processus d'estimation de la valeur ou de l'utilité d'un actif, d'un bien, d'une entreprise ou d'un projet. Elle vise à analyser et à déterminer la valeur intrinsèque, économique ou financière d'un élément donné.

Dans le contexte des projets d'investissement, l'évaluation des projets d'investissement est un processus essentiel pour évaluer la viabilité et la rentabilité potentielle d'un projet avant de prendre une décision d'investissement. Elle consiste à évaluer les avantages, les coûts et les risques associés à un projet afin de déterminer sa valeur et sa faisabilité.

2- Les types d'évaluation :

Il existe différents types d'évaluation de projets d'investissement.

2-1- L'évaluation financière (EF) : Cette méthode permet de déterminer la rentabilité financière d'un projet d'investissement. Elle prend en compte les coûts initiaux du projet, les flux de trésorerie générés par celui-ci ainsi que les différents indicateurs financiers.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

2-2- L'évaluation économique (EE) : Cette méthode permet de mesurer l'impact économique d'un projet d'investissement sur l'environnement macro-économique.

"L'évaluation économique prend en considération l'intérêt de la collectivité, elle aide à sélectionner les projets apportant la plus grande contribution au développement économique".³⁶

Elle prend en compte les externalités liées au projet telles que les impacts environnementaux, sociaux ou encore fiscaux. Elle peut être utilisée pour mesurer l'impact d'un projet sur la croissance économique ou la création d'emplois par exemple.

2-3- L'évaluation stratégique (ES) : Cette méthode permet d'évaluer la pertinence stratégique d'un projet d'investissement en prenant en compte les objectifs à long terme de l'entreprise ainsi que les impacts sur son positionnement concurrentiel. Elle permet d'identifier les projets qui sont en cohérence avec la stratégie globale de l'entreprise et d'éviter les investissements qui seraient en contradiction avec cette dernière.

2-4-L'évaluation sociale (ESO) : Cette méthode permet de mesurer les impacts sociaux d'un projet d'investissement sur les populations locales. Elle peut être utilisée pour mesurer les impacts positifs et négatifs du projet sur les communautés locales en prenant en compte des facteurs tels que les emplois créés, les conséquences sur la santé publique, les impacts sur le patrimoine culturel, etc.

³⁶ Boughaba Abdellah : " Analyse et évaluation des projets", édition Berti, Alger, 2005. P 86.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Tableau n°2 : La comparaison entre EE, EF, ES, ESO.

Critère	Évaluation Financière	Évaluation Économique	Évaluation Stratégique	Évaluation Sociale
Définition	Évalue la rentabilité et la viabilité financière du projet en se basant sur des indicateurs financiers tels que le retour sur investissement, le taux de rendement interne, etc.	Évalue la capacité du projet à générer des bénéfices économiques par rapport aux coûts engagés, en utilisant des mesures telles que le bénéfice net, la valeur actuelle nette, etc.	Analyse la cohérence du projet avec les objectifs stratégiques de l'entreprise, en évaluant la contribution potentielle à la compétitivité, à l'innovation, etc.	Évalue les impacts sociaux positifs du projet sur la société, en prenant en compte des aspects tels que l'emploi, l'inclusion sociale, le respect des droits de l'homme, etc.
Mesure	Indicateurs financiers (ROI, TRI, VAN).	Bénéfice net / Coûts économiques engagés.	Alignement stratégique, analyse SWOT, indicateurs de performance stratégique.	Indicateurs sociaux (nombre d'emplois créés, inclusion sociale, respect des droits de l'homme, etc.).
Objectif	Maximiser la rentabilité financière du projet et générer de la valeur pour les investisseurs.	Maximiser les bénéfices économiques du projet et assurer la viabilité financière à long terme.	Contribuer à la réalisation des objectifs stratégiques de l'entreprise et à sa compétitivité sur le marché.	Générer des impacts sociaux positifs en contribuant au développement durable, à l'inclusion sociale, etc.
Avantages	Fournit une évaluation claire de la rentabilité financière du projet et de sa capacité à générer des rendements pour les investisseurs.	Permet d'analyser la viabilité économique du projet en prenant en compte les bénéfices générés par rapport aux coûts engagés.	Évalue la pertinence stratégique du projet pour l'entreprise et sa capacité à atteindre ses objectifs à long terme.	Met en évidence les impacts sociaux positifs du projet, démontrant ainsi l'engagement envers la responsabilité sociale et le développement durable.

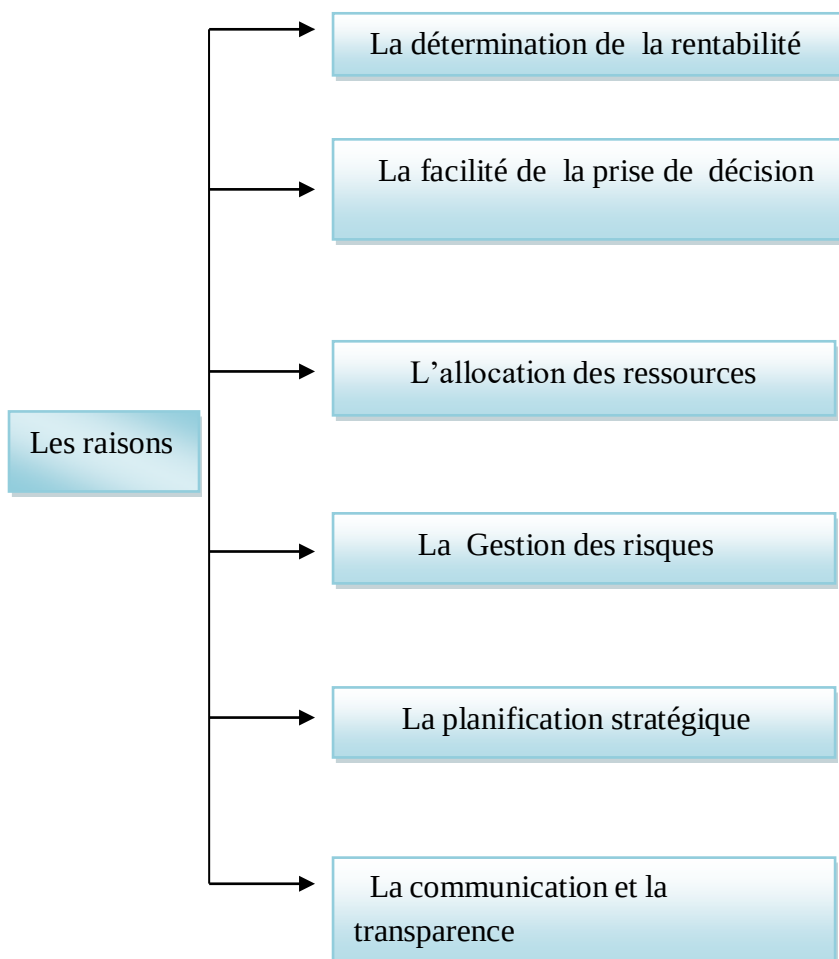
CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Limitations	Néglige les aspects non-financiers tels que les impacts sociaux et environnementaux du projet.	Peut ne pas prendre en compte tous les coûts et avantages économiques, tels que les externalités.	Les mesures stratégiques peuvent être plus subjectives et nécessitent une analyse approfondie.	L'évaluation sociale peut être complexe et subjective, nécessitant des indicateurs spécifiques adaptés au contexte du projet.
--------------------	--	---	--	---

Source : Établi par nous-mêmes à base des données collectées de l'ouvrage "Gestion des Projets d'Investissement : Approche Multi-dimensionnelle".

Le tableau précédent compare les différentes dimensions de l'évaluation d'un projet d'investissement, en mettant en évidence les aspects financiers, économiques, stratégiques et sociaux.

3- Les raisons motivants l'évaluation d'un projet d'investissement :



CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

En résumé, l'évaluation d'un projet d'investissement est importante pour déterminer sa rentabilité potentielle, prendre des décisions éclairées, allouer efficacement les ressources, gérer les risques, planifier stratégiquement et communiquer avec les parties prenantes, ce qui motivent de faire l'évaluation.

4- Le temps de l'évaluation :

4-1- L'évaluation avant la mise en œuvre :

L'évaluation avant la mise en œuvre d'un projet fait référence au processus d'évaluation et d'analyse effectué avant le lancement effectif du projet.

4-1-1-Définition : L'évaluation avant la mise en œuvre du projet est une phase préparatoire où l'on examine en détail tous les aspects du projet pour évaluer sa viabilité, sa faisabilité et sa planification. Cette évaluation se concentre sur la collecte et l'analyse d'informations pertinentes pour prendre des décisions éclairées avant de démarrer le projet.

4-1-2-Objectifs :

- **Faisabilité du projet :** L'objectif principal de l'évaluation avant la mise en œuvre est d'évaluer la faisabilité du projet. On examine si le projet peut être réalisé dans les limites des contraintes de temps, de budget, de ressources et de capacités organisationnelles. Cela implique une évaluation de la viabilité technique, financière et opérationnelle du projet.
- **Analyse des besoins et des objectifs :** On effectue une analyse approfondie des besoins du projet et des objectifs à atteindre. Cela permet de clarifier les attentes, de définir les objectifs spécifiques et de s'assurer que le projet est aligné sur les besoins des parties prenantes et sur la stratégie globale de l'organisation.
- **Identification des risques et des contraintes :** On identifie les risques potentiels et les contraintes qui pourraient affecter la réalisation du projet. Cela permet de prendre des mesures préventives pour atténuer les risques, d'élaborer des plans de gestion des risques et d'ajuster la planification du projet en conséquence.
- **Planification et estimation des ressources :** On développe un plan de projet détaillé qui comprend les activités, les tâches, les échéances, les ressources nécessaires et les responsabilités. On estime également les ressources requises, telles que les budgets, le

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

personnel, les équipements, les matières premières, etc., pour s'assurer que le projet dispose des ressources adéquates.

- **Prise de décision et approbation :** L'évaluation avant la mise en œuvre du projet fournit les informations nécessaires pour prendre une décision éclairée quant à la poursuite ou non du projet. Les parties prenantes et les décideurs évaluent les résultats de l'évaluation et approuvent officiellement le lancement du projet.

En somme, l'évaluation avant la mise en œuvre du projet permet de s'assurer que le projet est réalisable, aligné sur les objectifs et les besoins, et qu'il dispose des ressources nécessaires. Elle contribue à minimiser les risques et les imprévus, tout en maximisant les chances de succès du projet.

4-2- L'évaluation pendant la mise en œuvre :

L'évaluation pendant la mise en œuvre d'un projet fait référence au processus d'évaluation et de suivi continu du projet pendant sa réalisation.

4-2-1-Définition : L'évaluation pendant la mise en œuvre du projet est une évaluation continue qui se déroule tout au long de la réalisation du projet. Elle consiste à surveiller et à évaluer régulièrement les progrès, les performances et les résultats du projet afin d'assurer son bon déroulement.

4-2-2-Objectifs :

- **Suivi des progrès :** L'objectif principal de l'évaluation pendant la mise en œuvre est de suivre et de mesurer les progrès réalisés par rapport au plan initial du projet. On évalue si les activités sont réalisées conformément au calendrier établi, si les tâches sont accomplies et si les jalons clés sont atteints.
- **Mesure de la performance :** On évalue la performance du projet en utilisant des indicateurs de performance clés. Cela permet de mesurer les résultats obtenus par rapport aux objectifs fixés, d'identifier les écarts éventuels et d'apporter des ajustements si nécessaire. On peut évaluer la performance en termes de coûts, de qualité, de délais, de satisfaction des parties prenantes, etc.
- **Gestion des risques et des problèmes :** On détecte et gère les risques et les problèmes qui peuvent survenir pendant la mise en œuvre du projet. Cela implique de surveiller

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

les risques identifiés, d'identifier de nouveaux risques potentiels et de mettre en place des mesures d'atténuation appropriées. On résout également les problèmes et les obstacles qui peuvent entraver le bon déroulement du projet.

- **Communication et coordination :** L'évaluation pendant la mise en œuvre du projet facilite la communication et la coordination entre les membres de l'équipe du projet, les parties prenantes et les parties prenantes externes. On partage les informations pertinentes, on tient des réunions régulières pour discuter des progrès et des problèmes, et on coordonne les actions nécessaires pour -assurer la cohérence et la collaboration.
- **Apprentissage organisationnel :** L'évaluation en cours de projet permet d'apprendre de l'expérience acquise et d'améliorer les pratiques de gestion de projet. On identifie les leçons apprises, les bonnes pratiques et les points d'amélioration pour optimiser la performance du projet et guider les futurs projets de l'organisation.

En somme, l'évaluation pendant la mise en œuvre du projet vise à surveiller les progrès, à mesurer la performance, à gérer les risques et les problèmes, à faciliter la communication et à favoriser l'apprentissage organisationnel. Elle contribue à assurer la réussite et l'efficacité du projet tout au long de sa réalisation.

4-3- L'évaluation après la mise en œuvre :

L'évaluation après la mise en œuvre d'un projet fait référence au processus d'évaluation réalisé une fois que le projet a été achevé et livré.

4-3-1-Définition : L'évaluation après la mise en œuvre du projet, également appelée évaluation post-projet, est une évaluation réalisée une fois que toutes les activités du projet ont été terminées et que les résultats ont été livrés. Elle consiste à examiner rétrospectivement les performances, les résultats et les effets du projet.

4-3-2-Objectifs :

- **Évaluation des résultats :** L'objectif principal de l'évaluation post-projet est d'évaluer les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet. On examine si les livrables ont été produits conformément aux spécifications, si les objectifs du projet ont été atteints et si les résultats escomptés ont été obtenus.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

- Mesure de la performance : On mesure la performance globale du projet en analysant les coûts, les délais, la qualité, l'utilisation des ressources et d'autres indicateurs de performance. Cela permet de déterminer si le projet a été réalisé de manière efficace et efficiente, en respectant les contraintes et en maximisant la valeur créée.
- Évaluation des impacts : On évalue les impacts du projet, qu'ils soient économiques, sociaux, environnementaux ou autres. Cela permet de mesurer les retombées et les bénéfices résultant du projet, tels que la création d'emplois, l'amélioration des conditions de vie, la réduction des coûts, l'innovation, etc.
- Analyse des leçons apprises : On examine les leçons apprises tout au long du projet, en identifiant les bonnes pratiques, les erreurs à éviter et les améliorations possibles pour les futurs projets. Cela permet d'enrichir l'apprentissage organisationnel et d'améliorer les processus de gestion de projet.
- Rapports et recommandations : On prépare un rapport d'évaluation post-projet qui résume les résultats, les conclusions et les recommandations. Ce rapport est généralement destiné aux parties prenantes et aux décideurs afin de les informer sur la performance du projet.

L'évaluation après la mise en œuvre du projet permet de tirer des enseignements de l'expérience acquise, d'évaluer la performance du projet et d'identifier les réussites et les points d'amélioration. Cela contribue à l'apprentissage organisationnel, à l'amélioration continue et à l'optimisation des futurs projets de l'organisation.

Section 02 : Les outils d'évaluation d'un projet d'investissement.

Il existe de nombreux outils pour évaluer la rentabilité des investissements et où l'accent est mis sur les avantages subjectifs et cela pour tous les organismes privés ou publiques.

1- Les outils d'évaluation utilisés par les entreprises :

La théorie macro-économique classique retient quatre (04) méthodes d'appréciation de la rentabilité économique d'un investissement³⁷ :

- La valeur actuelle nette (VAN) ;
- Le taux interne de rentabilité (TIR) ;

³⁷ VIZZAVONA. P : "Gestion financière", édition Berti, 9ème édition, Alger, 2004, P 397.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

-Le délai de récupération du capital investi (Play-back period) ;

- L'indice de profitabilité.

1-1- La Valeur Actuelle Nette (VAN) :

Egalement connue sous le nom de Net Present Value en anglais (NPV), est une méthode d'évaluation financière utilisée pour estimer la rentabilité d'un projet d'investissement.

1-1-1-Définition de la VAN :

La valeur nette actuelle (VAN) d'un projet est la somme des cash-flows annuels actualisés à partir d'un taux prédéterminé qui détermine le niveau minimum de rentabilité que le promoteur exige du projet³⁸.

La VAN est une mesure qui calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs générés par un projet en les actualisant à un taux d'actualisation approprié. Elle prend en compte le moment de réception des flux de trésorerie et la valeur temporelle de l'argent.

1-1-2- Formule de calcul :

Le calcul de la VAN implique de soustraire les coûts initiaux du projet de la somme actualisée des flux de trésorerie futurs.

Selon la formule suivante³⁹ :

$$VAN = \sum_1^n CF(1 + i)^{-n} - I_0$$

Où :

I_0 : investissement initial ;

n : la durée de vie de l'investissement ;

CF : les cash-flows actualisés ;

³⁸ MAYE Franck Olivier : " Évolution et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique" , Edition Harmattan, Paris, 2007.P110.

³⁹ Pierre Cabane : "Les 10 règles d'or de la finance d'entreprise", édition Eyrolles, Paris, 2013, P 119.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

i : le taux d'actualisation.

Exemple :

Une entreprise de fabrication de meubles envisage un projet d'investissement avec les caractéristiques suivantes :

Investissement initial : 300 000 DA.

Durée de vie de 5 ans et génère des flux de trésorerie annuels estimés comme suit :

Années	1	2	3	4	5
Flux	100 000	120 000	150 000	180 000	200 000

Taux d'actualisation : 8%.

Calcul de la VAN :

$$\text{VAN} = -300\,000 + 100\,000 (1 + 0,08)^{-1} + 120\,000 (1 + 0,08)^{-2} + 150\,000 (1 + 0,08)^{-3} + 180\,000 (1 + 0,08)^{-4} + 200\,000 (1 + 0,08)^{-5}$$

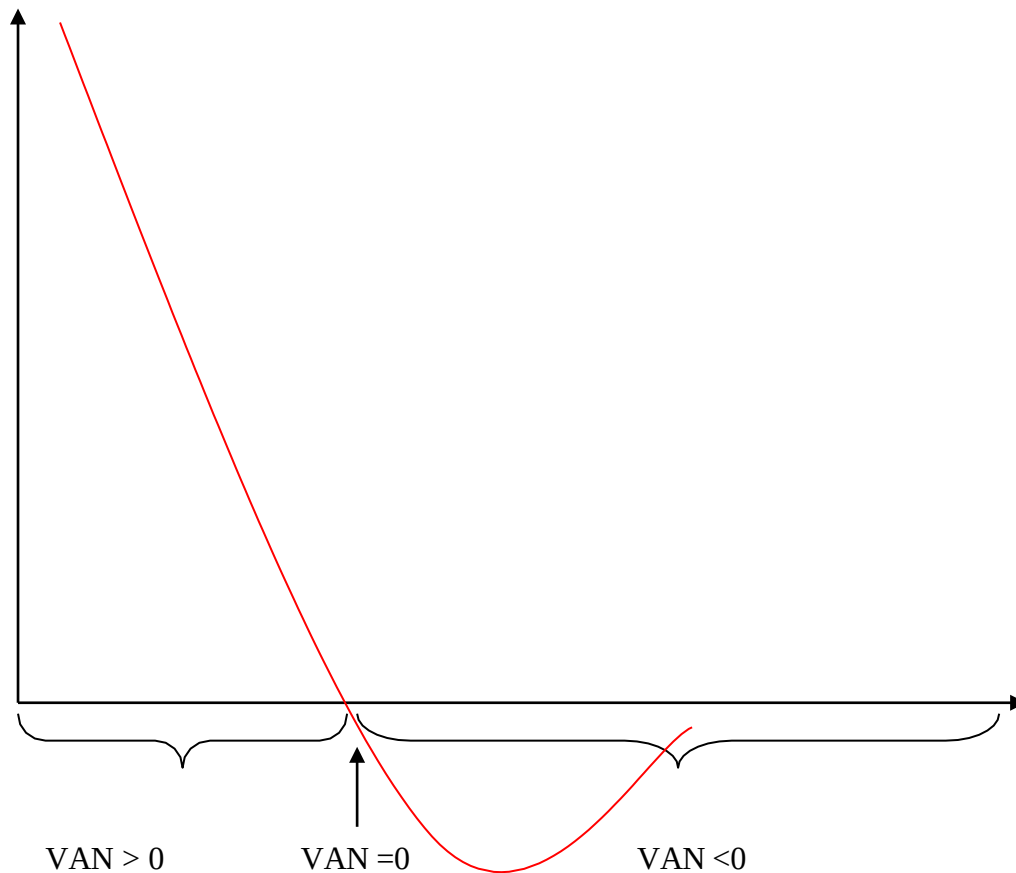
$$\text{VAN} = -300\,000 + 499\,636,77$$

$$\text{VAN} = 199\,636,77 \text{ DA.}$$

$\text{VAN} > 0$, la VAN est positive cela indique que le projet est rentable.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Figure N°03 : Courbe de la VAN en fonction du taux d'actualisation.



Source: BOUGHABA (A), op.cit. P 35.

1-1-3- Avantages de la VAN :

- **Prise en compte de la valeur temporelle de l'argent :** La VAN reconnaît que les flux de trésorerie futurs ont une valeur différente de celle des flux de trésorerie actuels. Elle tient compte du fait que l'argent disponible aujourd'hui a une capacité d'investissement ou de génération de rendements pendant la durée du projet.
- **Mesure directe de la rentabilité :** La VAN fournit une mesure directe de la rentabilité du projet en exprimant les flux de trésorerie futurs en termes de valeur monétaire actuelle. Si la VAN est positive, cela indique que la valeur actualisée des flux de trésorerie est supérieure aux coûts initiaux du projet, ce qui implique une rentabilité positive.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

- Comparaison avec un taux d'actualisation : La VAN permet de comparer les flux de trésorerie futurs d'un projet à un taux d'actualisation spécifié, qui représente le coût du capital ou le rendement requis. Cela permet aux investisseurs de juger si le projet offre un rendement suffisant par rapport à leur coût d'opportunité.

La comparaison avec un taux d'actualisation est un avantage de la VAN car elle permet d'évaluer la rentabilité du projet par rapport aux attentes des investisseurs et aux opportunités alternatives. Elle facilite la comparaison entre les projets et la prise de décision en fonction du taux d'actualisation. Cela permet également d'évaluer la sensibilité du projet aux variations du taux d'actualisation et de prendre en compte les risques associés.

1-1-4-Inconvénients de la VAN :

- Sensibilité au taux d'actualisation : La VAN dépend du choix du taux d'actualisation, qui est souvent basé sur des hypothèses subjectives ou des coûts d'opportunité estimés. Des variations dans le taux d'actualisation peuvent influencer les résultats de l'évaluation de manière significative.

La sensibilité au taux d'actualisation peut être considérée comme un inconvénient de la Valeur Actuelle Nette (VAN) à cause de :

- ✓ Volatilité des résultats : La VAN est sensible aux variations du taux d'actualisation. Lorsque le taux d'actualisation augmente, la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs diminue, ce qui peut avoir un impact significatif sur la VAN. Cela signifie que de petites fluctuations dans le taux d'actualisation peuvent entraîner des changements importants dans la valeur actualisée du projet. Cette volatilité peut rendre l'évaluation de la rentabilité du projet plus incertaine.
 - ✓ Subjectivité dans le choix du taux d'actualisation : Le choix du taux d'actualisation est souvent subjectif et peut varier d'un décideur à l'autre. Différents taux d'actualisation peuvent conduire à des évaluations de la rentabilité différentes pour un même projet. La subjectivité dans la détermination du taux d'actualisation introduit un degré d'incertitude et de variabilité dans l'analyse de la VAN.
- Incertain sur les taux d'actualisation futurs : Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer un projet sont

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

généralement basés sur des estimations ou des prévisions. Cela implique une certaine incertitude quant à la valeur réelle du taux d'actualisation à l'avenir. Si les taux d'actualisation diffèrent des attentes, cela peut avoir un impact significatif sur la VAN et remettre en question la validité des évaluations précédentes.

- ✓ Comparaison difficile entre projets avec des taux d'actualisation différents : Lorsque l'on compare des projets avec des taux d'actualisation différents, il devient plus complexe de prendre des décisions éclairées. Les projets avec des taux d'actualisation plus élevés peuvent sembler moins rentables en termes de VAN, même s'ils pourraient être plus rentables en termes absolus. Cela peut entraîner une sous-évaluation de projets potentiellement intéressants.
- Difficulté d'estimation des flux de trésorerie : La précision de la VAN dépend de l'exactitude des estimations des flux de trésorerie futurs. L'estimation des flux de trésorerie peut être complexe et sujette à des erreurs ou des incertitudes, ce qui peut affecter les résultats de l'évaluation.

La difficulté d'estimation des flux de trésorerie est considérée comme un inconvénient de la Valeur Actuelle Nette (VAN) à cause de :

- ✓ L'incertitude dans les prévisions : L'estimation des flux de trésorerie futurs d'un projet est souvent basée sur des prévisions et des estimations. Cela implique une certaine incertitude, car les projections peuvent être influencées par des facteurs externes imprévisibles tels que les conditions économiques, les changements réglementaires, la concurrence, etc. L'exactitude des estimations peut donc être remise en question, ce qui peut affecter la fiabilité de la VAN en tant qu'outil d'évaluation de la rentabilité.
- ✓ La sensibilité aux erreurs de prévision : Même de petites erreurs dans les estimations des flux de trésorerie peuvent avoir un impact significatif sur la VAN. Les erreurs dans les prévisions des revenus, des coûts, des dépenses en capital ou d'autres paramètres peuvent entraîner des évaluations erronées de la rentabilité du projet. Cela peut rendre la prise de décision basée sur la VAN plus risquée si les estimations sont incorrectes.
- ✓ Les changements dans les conditions du marché : Les conditions du marché peuvent évoluer au fil du temps, ce qui peut affecter les flux de trésorerie attendus d'un projet. Les variations des prix des matières premières, des taux

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

d'intérêt, de la demande du marché ou d'autres facteurs peuvent rendre difficile l'estimation précise des flux de trésorerie. Ces changements peuvent rendre la VAN moins fiable en tant qu'indicateur de la rentabilité réelle du projet.

- ✓ La sensibilité aux hypothèses : L'estimation des flux de trésorerie implique souvent des hypothèses sur des aspects tels que les taux de croissance, les marges bénéficiaires, les coûts d'exploitation, etc. Les résultats de la VAN peuvent varier considérablement en fonction de ces hypothèses. Des hypothèses inexactes ou peu réalistes peuvent conduire à des évaluations biaisées de la rentabilité.
- Ne prend pas en compte les risques spécifiques : La VAN ne tient pas compte des risques spécifiques liés au projet, tels que les risques opérationnels, les risques de marché ou les risques réglementaires. Il est donc important de compléter l'évaluation de la VAN par une analyse approfondie des risques et de leur impact potentiel.

Il convient de noter que malgré ses inconvénients, la VAN reste largement utilisée en raison de sa simplicité conceptuelle et de sa capacité à fournir une mesure directe de la rentabilité d'un projet d'investissement.

1-1-5-Importance de la VAN :

La VAN est un critère essentiel dans l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement. Elle permet de mesurer la création de valeur, de comparer différents projets, de prendre en compte la valeur temporelle de l'argent et d'aligner l'investissement sur l'objectif de maximisation de la valeur des actionnaires. La VAN fournit une évaluation quantitative de la rentabilité d'un projet, ce qui permet de prendre des décisions informées en matière d'investissement.

1-2- Le TIR :

Le Taux Interne de Rentabilité (TIR) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

1-2-1- Définition de TIR : "Le TIR correspond aux taux d'actualisation pour lequel la somme des flux financiers dégagés par le projet est égale à la dépense d'investissement. En d'autres termes, le TIR désigne le taux d'actualisation qui rend nulle la VAN"⁴⁰.

. Le TIR peut être interprété comme le rendement annuel moyen attendu du projet sur la durée de vie du projet.

1-2-2- Formule de calcul :

Le calcul du TIR est un processus itératif qui trouve le taux d'actualisation auquel la VAN du projet devient nulle. Mathématiquement, cela peut être représenté comme suit⁴¹ :

$$I_0 = \sum_1^n CF(1+i)^{-n}$$

Où les variables sont les mêmes que dans la formule de la VAN. Dans cette formule, le TIR est le taux d'actualisation inconnu que nous essayons de trouver. Nous devons résoudre l'équation pour trouver la valeur de TIR qui rend la VAN égale à zéro.

Exemple :

Reprenons l'exemple précédent (page 54).

Calcul de TIR :

$i = ?$, $100\,000 (1+i)^{-1} + 120\,000 (1+i)^{-2} + 150\,000 (1+i)^{-3} + 180\,000 (1+i)^{-4} + 200\,000 (1+i)^{-5} = 300\,000$.

On pose :

$i = 34\%$, $100\,000 (1,34)^{-1} + 120\,000 (1,34)^{-2} + 150\,000 (1,34)^{-3} + 180\,000 (1,34)^{-4} + 200\,000 (1,34)^{-5} = 305\,918,51$.

⁴⁰ JACKY Koehl : " Les choix d'investissement", édition Dunod, Paris, 2003, P42.

⁴¹ Conso.P et Hemici.F : "Gestion financière de l'entreprise", édition Dunod, 10^{ème} édition , Paris, 2002, P 387.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

$i = 35\%$, $100\,000 (1,35)^{-1} + 120\,000 (1,35)^{-2} + 150\,000 (1,35)^{-4} + 180\,000 (1,35)^{-4} + 200\,000 (1,35)^{-5} = 299\,678,99$.

$TIR = 34\% + X\% \implies X\% = 305\,918,51 - 300\,000 / 305\,918,51 - 299\,678,99$

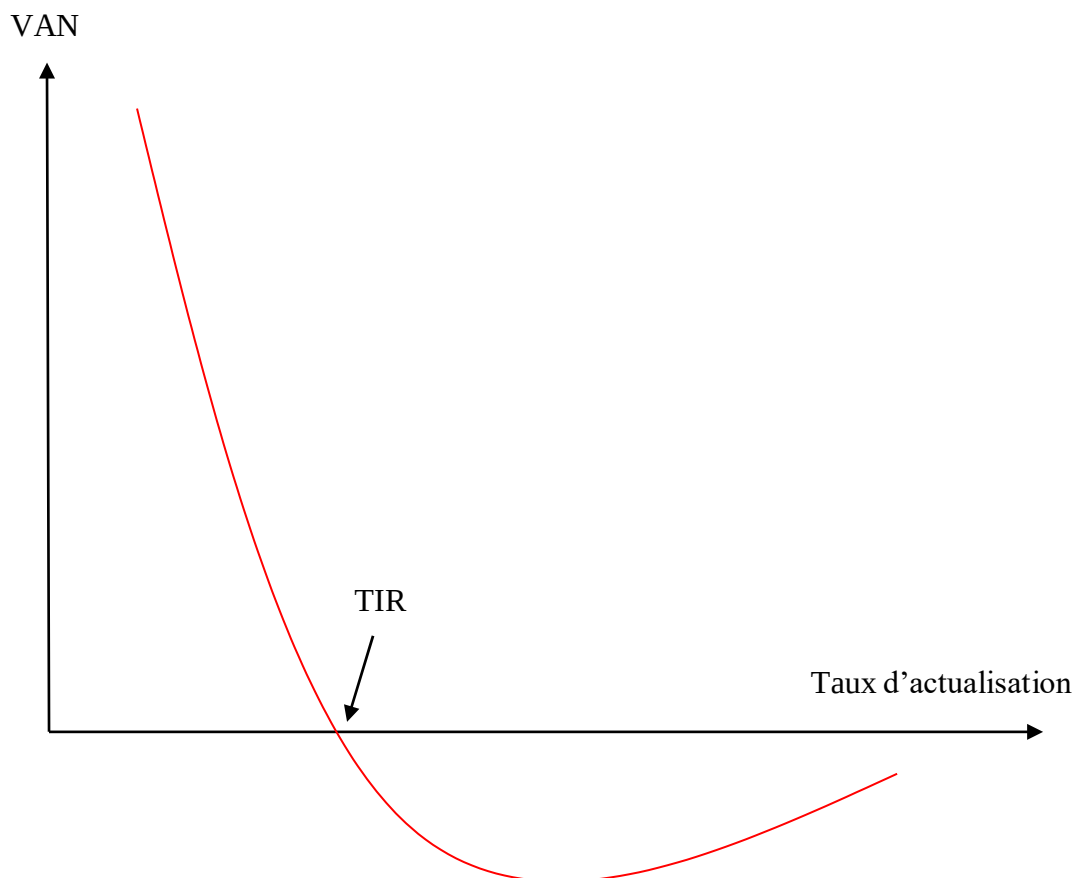
$X\% = 5918,51 / 6239,52$

$X\% = 0,9486$.

$TIR = 34,09486\%$.

Le taux interne de rentabilité (TIR) est égale 34,9486 % il est supérieur au taux d'actualisation qui est de 8% donc le projet est rentable.

Figure N°4 : Le taux interne de rentabilité.



Source : BOUGHABA (A), op.cit. P35.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

1-2-3- Avantages du TIR :

- **Facilité d'interprétation :** Le TIR est souvent exprimé en pourcentage, ce qui le rend facilement compréhensible. Si le TIR est supérieur au taux d'actualisation requis (coût du capital ou taux de rendement minimum attendu), le projet est généralement considéré comme rentable.

La facilité d'interprétation est en effet un avantage du Taux de Rendement Interne (TIR) à raison de :

- ✓ **Mesure de rentabilité relative :** Le TIR mesure le rendement d'un projet d'investissement en calculant le taux de rendement qui égalise la valeur actuelle des flux de trésorerie entrants avec la valeur actuelle des flux de trésorerie sortants. Il exprime le rendement du projet en pourcentage, ce qui le rend facilement comparable avec d'autres taux de rendement ou coûts d'opportunité.
 - ✓ **Compréhension intuitive :** Le TIR est relativement facile à comprendre et à interpréter. Il représente le taux de rendement attendu du projet, c'est-à-dire le taux auquel les flux de trésorerie futurs du projet sont actualisés pour égaler l'investissement initial ou le coût du projet. Plus le TIR est élevé, plus le projet est considéré comme rentable.
 - ✓ **Critère de décision simple :** Le TIR peut servir de critère de décision pour accepter ou rejeter un projet. Si le TIR est supérieur au coût du capital ou à un taux de rendement minimum attendu, cela signifie que le projet est rentable et peut être accepté. En revanche, si le TIR est inférieur au coût du capital, cela indique que le projet ne génère pas suffisamment de rendement et peut être rejeté.
 - ✓ **Facilité de communication :** Le TIR peut être communiqué facilement aux parties prenantes et aux décideurs. En tant que mesure intuitive et standard, il peut être utilisé pour présenter la rentabilité d'un projet de manière concise et compréhensible. Cela facilite la communication des résultats de l'évaluation aux parties intéressées et contribue à la prise de décision informée.
- **Comparaison avec le coût du capital :** Le TIR permet de comparer directement le rendement attendu du projet avec le coût du capital ou le taux de rendement

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

minimum requis. Si le TIR est supérieur au coût du capital, le projet peut être considéré comme rentable et générant une valeur ajoutée pour les investisseurs.

1-2-4- Inconvénients du TIR :

- **Multiples taux de rendement** : Dans certains cas, le projet peut générer des flux de trésorerie irréguliers, comprenant des périodes de flux de trésorerie positifs et négatifs. Cela peut entraîner plusieurs taux de rendement internes possibles, rendant difficile l'interprétation du TIR unique.
- **Ignorance de l'ampleur des flux de trésorerie** : Le TIR ne tient pas compte de l'ampleur absolue des flux de trésorerie, mais seulement de leur relation avec l'investissement initial. Cela signifie que deux projets ayant des investissements initiaux similaires et des TIR similaires peuvent avoir des flux de trésorerie très différents en termes de montants absolus.

L'ignorance de l'ampleur des flux de trésorerie peut être considérée comme un inconvénient du TIR à cause de :

- ✓ **Concentration sur le taux de rendement** : Le TIR se concentre sur le taux de rendement attendu d'un projet plutôt que sur l'ampleur réelle des flux de trésorerie. Il n'indique pas la taille absolue des flux de trésorerie générés par le projet, mais plutôt le taux de rendement relatif en pourcentage. Par conséquent, le TIR peut donner l'impression d'une bonne rentabilité même si les flux de trésorerie sont en réalité faibles.
- ✓ **Ignorance des montants des investissements** : Le TIR ne tient pas compte des montants absolus des investissements initiaux ou des coûts du projet. Deux projets avec des investissements initiaux très différents peuvent avoir le même TIR s'ils génèrent des flux de trésorerie proportionnellement similaires. Cela peut conduire à des évaluations erronées si l'on ne prend pas en compte les montants réels investis.
- ✓ **Non-prise en compte des variations des flux de trésorerie** : Le TIR suppose que les flux de trésorerie générés par le projet sont réinvestis au taux de rendement interne lui-même. Cela peut ne pas être réaliste, car les flux de trésorerie peuvent varier au fil du temps et les opportunités de réinvestissement peuvent

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

être différentes du taux de rendement interne. Par conséquent, le TIR peut surestimer ou sous-estimer la rentabilité réelle du projet.

- ✓ Limitations en cas de changements de signe des flux de trésorerie : Le TIR peut rencontrer des problèmes lorsqu'il y a des changements de signe des flux de trésorerie, c'est-à-dire lorsque les flux deviennent négatifs après avoir été positifs, ou vice versa. Dans ces situations, il peut y avoir plusieurs TIR possibles ou le TIR peut ne pas être calculable du tout, rendant difficile l'utilisation de cette mesure pour évaluer la rentabilité.

1-2-5-Importance du TIR : Le TIR est important car il fournit une mesure relative de la rentabilité d'un projet d'investissement. Il permet de comparer le rendement attendu du projet avec le coût du capital ou le taux de rendement minimum requis. Le TIR aide les investisseurs à prendre des décisions éclairées sur l'allocation des ressources et à évaluer la rentabilité potentielle d'un projet par rapport à d'autres options d'investissement.

1-2-6- Le dilemme VAN-TIR⁴² :

Le taux interne de rentabilité est issu de la valeur actuelle nette d'un projet. Les deux critères n'ont pas toutefois la même signification et ne donnent pas toujours le même résultat. Les deux critères VAN-TIR conduisent aux mêmes conclusions, lorsqu'il s'agit d'apprécier un seul projet ; par contre, ils peuvent être contradictoires lorsqu'il s'agit de comparer plusieurs projets ; ceci s'explique par le fait que les hypothèses implicites sur lesquelles ils reposent sont différentes :

- La valeur actuelle nette suppose que les cash-flows nets sont réinvestis au capital.
- Le TIR suppose que les cash-flows nets soient de même avec des TIR différents on obtient deux VAN égales pour deux projets différents.

Le graphe suivant illustre le dilemme VAN-TIR il représente deux projets A et B et leur TIR est différent :

Pour le projet A : R_a ;

Pour le projet B : R_b ;

Il existe un TIR un taux pour lequel les valeurs actuelles nettes sont égales. Ce taux « R_i » est appelé : « taux d'inférence » ou « taux pivot ».

$VAN_a = VAN_b$ quand $TIR = R_i$

⁴² Boughaba (A), op.cit. P41.

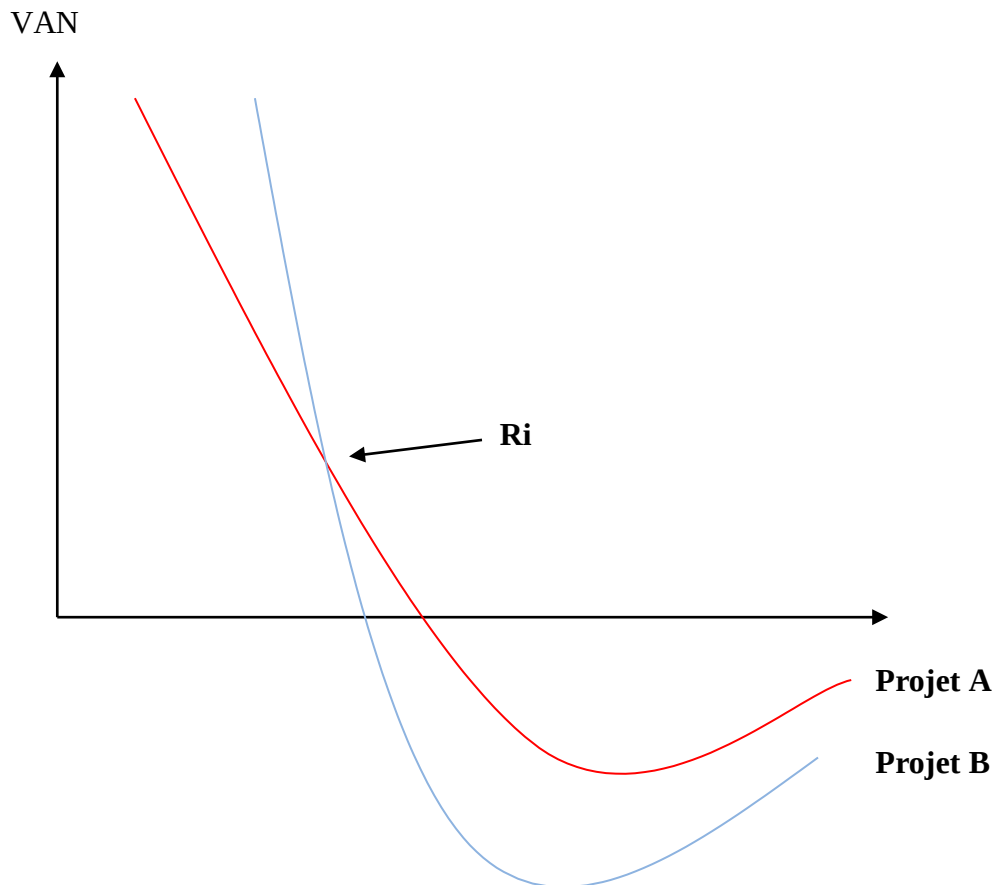
CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Si : $0 < i < R_i$ $VANa < VANb$; (dans cette situation, le critère de la VAN se contredit avec le critère du TIR : $Ra > Rb$) ;

$i = R_i$ $VANa = VANb$;

$i > R_i$ $VANa = VANb$

Figure n°5 : Le dilemme VAN- TIR.



Source : BOUGHABA (A), op.cit. P42.

➤ Solution de dilemme :

Théoriquement, le critère de la VAN est le meilleur, car il repose sur une hypothèse plus réaliste de réemploi des fonds.

En pratique, le critère du TIR permet facilement de comparer plusieurs projets grâce à la confrontation directe de leur taux de rentabilité.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Tableau n° 3: La comparaison de la VAN et le TIR.

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

Source : Jean-Pierre Debourse, Roger. P. Declerck : "Principes d'analyse financière de projets d'investissement", édition l'Harmattan, Paris, P 62.

1-3-L'indice de profitabilité :

L'Indice de Profitabilité (IP), également connu sous le nom de Profitabilité Nette, est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

1-3-1-Définition de l'Indice de Profitabilité :

L'indice de profitabilité mesure l'efficacité du capital investi. Il se calcule en rapportant les encaissements actualisés aux décaissements initiaux⁴³.

1-3-2- Formule de calcul :

L'Indice de Profitabilité est calculé en divisant les cash flows actualisés par l'investissement initial. Il mesure la rentabilité d'un projet en termes de valeur créée par unité d'investissement initial.

La formule générale de l'indice de profitabilité est la suivante⁴⁴ :

$$IP = \frac{\sum_1^n CF(1+i)^{-n}}{I_0}$$

Avec :

CF = Cash-flow de l'année ;

I₀ = Investissement initial.

Exemple :

Reprenons l'exemple précédent (page 54)

$$IP = 499\,636,77 / 300\,000$$

$$IP = 1,67.$$

IP > 1, cela indique que le projet est rentable.

1-3-3-Avantages de l'Indice de Profitabilité :

- Prise en compte de la valeur temporelle de l'argent : L'Indice de Profitabilité intègre la valeur temporelle de l'argent en utilisant la VAN des flux de trésorerie futurs. Il tient compte du fait que l'argent disponible aujourd'hui a une valeur

⁴³ Pierre Cabane, op.cit. , P120.

⁴⁴ Lazary : "Evaluation et financement de projet ", édition Dar El Othemia, Alger, 2007, P177.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

différente de celle des flux de trésorerie futurs, ce qui permet une évaluation plus précise de la rentabilité du projet.

- **Comparaison entre les projets :** L'Indice de Profitabilité permet de comparer la rentabilité relative de différents projets d'investissement. En comparant les IP de différents projets, les investisseurs peuvent évaluer leur potentiel de création de valeur et prendre des décisions d'investissement éclairées.
- **Considération des coûts et des bénéfices totaux :** L'Indice de Profitabilité prend en compte à la fois les coûts initiaux de l'investissement et les bénéfices futurs attendus. Cela permet d'évaluer l'efficacité globale du projet en termes de création de valeur nette.

1-3-4-Inconvénients de l'Indice de Profitabilité :

- **Sensibilité aux estimations des flux de trésorerie :** Comme d'autres méthodes d'évaluation de projet, l'Indice de Profitabilité repose sur des estimations des flux de trésorerie futurs. Des erreurs dans les prévisions de flux de trésorerie peuvent entraîner des évaluations de rentabilité erronées.
- **Ignorance des projets de taille différente :** L'Indice de Profitabilité ne tient pas compte de la taille absolue de l'investissement initial. Par conséquent, il peut être biaisé en faveur de projets plus petits avec des IP plus élevés, même s'ils ne génèrent pas nécessairement des valeurs absolues plus élevées.

1-3-5-Importance de l'Indice de Profitabilité : L'Indice de Profitabilité est important car il fournit une mesure relative de la rentabilité d'un projet d'investissement. Il permet aux investisseurs de comparer la création de valeur potentielle de différents projets et de prendre des décisions éclairées sur l'allocation des ressources.

1-4- Le délai de récupération du capital investi (DRCI):

Le délai de récupération, également appelé période de récupération ou délai de remboursement.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

1-4-1-Définition du délai de récupération du capital investi :

Le délai de récupération est " le temps nécessaire pour récupérer l'investissement initial à partir des flux nets de trésorerie du projet".⁴⁵

"Est le temps nécessaire pour que les flux nets du projet égalent le montant du coût d'investissement. Dans ce cas, un projet est financièrement bon lorsque sa dépense est récupérée à l'intérieur d'un délai critique donné, celui-ci étant d'autant plus court que le projet est risqué. Sa formule se fait selon les cas".⁴⁶

1-4-2- Méthode de calcul :

1 ère étape : cumuler les flux de trésorerie.

2 ème étape : rapprocher le montant de l'investissement avec le cumul des flux.

3 ème étape : déduire la durée nécessaire pour effectuer le retour sur investissement.

Exemple : Reprenons l'exemple précédent (page 54)

Année	0	1	2	3	4	5
Flux	-300 000	100 000	120 000	150 000	180 000	200 000
Flux Actualisés	-300 000	92 592,59	102 880 ,66	119 074 ,84	132 305 , 37	136 116 ,64
Flux Cumulés	-300 000	-207 407 ,41	-104 526 ,75	14 548 , 09	146 853 , 46	282 970 ,10

$$\text{DRCI} = 2 \text{ ans} + (104\,526,75 \times 12) / (14\,548,09 + 104\,526,75).$$

$$\text{DRCI} = 2 \text{ ans} + 1\,254\,321 / 119\,074,84 = 2 \text{ ans} + 10,53388.$$

$$\text{DRCI} = 2 \text{ ans}, 10 \text{ mois et } 15 \text{ jours}.$$

Le DRCI est de 2ans, 10 mois et 15 jours c'est à dire qu'il ne dépasse pas la durée de vie de projet (5 ans), donc le projet est rentable.

⁴⁵ Hutin. H : "Toute la finance d'entreprise", Edition D'organisation, 3ème Edition, France, 2004, P.322.

⁴⁶ : Lasary,op.cit. P14.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

1-4-3- Avantages du délai de récupération du capital investi :

- **Simplicité et facilité de compréhension :** Le délai de récupération est une méthode simple à calculer et facile à comprendre pour les investisseurs. Il fournit une indication claire du temps nécessaire pour récupérer l'investissement initial, ce qui peut être utile pour prendre des décisions rapides.
- **Prise en compte du facteur temps :** Le délai de récupération tient compte du facteur temps en mesurant la période nécessaire pour récupérer l'investissement initial. Il permet aux investisseurs de savoir combien de temps il faudra pour récupérer leur capital investi.
- **Évaluation du risque :** Le délai de récupération peut être utilisé pour évaluer le risque d'un projet. Un délai de récupération court indique que l'investissement initial sera remboursé plus rapidement, ce qui peut être perçu comme moins risqué.

1-4-4- Inconvénients du délai de récupération du capital investi :

- **Ignorance des flux de trésorerie après la période de récupération :** Le délai de récupération ne prend en compte que la période nécessaire pour récupérer l'investissement initial, sans tenir compte des flux de trésorerie générés après cette période. Cela peut sous-estimer la rentabilité à long terme d'un projet.
- **Non-prise en compte de la valeur temporelle de l'argent :** Le délai de récupération ne tient pas compte de la valeur temporelle de l'argent en n'actualisant pas les flux de trésorerie futurs. Les flux de trésorerie générés plus tard dans la période de récupération sont traités de la même manière que ceux générés au début, ce qui peut fausser l'évaluation de la rentabilité réelle du projet.
- **Absence d'un critère de décision clair :** Le délai de récupération ne fournit pas de critère de décision clair pour évaluer la rentabilité d'un projet. Il n'indique pas si un délai de récupération spécifique est considéré comme acceptable ou non, ce qui peut rendre difficile la comparaison de projets différents.

1-4-5- Importance du délai de récupération du capital investi : Le délai de récupération est utilisé pour évaluer la rapidité avec laquelle un investissement initial peut être

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

recupéré. Il est souvent utilisé comme un indicateur de liquidité ou de récupération du capital investi.

Tableau °4 : Comparaison entre l'indice de profitabilité et le délai de récupération.

Méthode	Indice de Profitabilité	Délai de Récupération du capital investi
Objectif principal	Mesure la rentabilité d'un projet en comparant les bénéfices et les coûts actualisés.	Détermine le temps nécessaire pour récupérer le coût initial de l'investissement.
Calcul	Divise la valeur actualisée nette (VAN) par le coût initial de l'investissement.	Identifie la période de temps nécessaire pour récupérer le coût initial de l'investissement.
Utilisation recommandée	Utile pour comparer et classer des projets concurrents en fonction de leur rentabilité.	Utile pour évaluer la rapidité avec laquelle un investissement initial peut être récupéré.

Source : "Finance d'entreprise" de Pierre Vernimmen et "Gestion de projet : de l'idée au succès" de Jean-Philippe Caron et Nathalie Lapayre.

1-5-Critères de décision :

Pour chaque outil, existe des critères d'acceptation et de refus pour un projet d'investissement.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Tableau n°5 : Les critères de décision d'un investissement.

	Acceptation du projet	Refus du projet
VAN (Valeur Actuelle)	VAN positive ($VAN > 0$).	VAN négative ($VAN < 0$).
TIR (Taux Interne de Rentabilité)	supérieur au taux de référence (ex. coût du capital).	TIR inférieur au taux de référence.
Indice de profitabilité	Indice de profitabilité supérieur à 1.	Indice de profitabilité inférieur à 1.
Délai de récupération du capital investit	Délai de récupération plus court que la période d'évaluation souhaitée.	Délai de récupération plus long que la période d'évaluation souhaitée.

Source : Pierre Vernimmen et al : "Finance d'entreprise", édition Dollaz, 11ème édition, Paris, P47.

Ce tableau est un tableau récapitulatif indiquant généralement quand un projet peut être accepté ou refusé en fonction des critères de choix d'investissement pour les outils : VAN, TIR, IP, DRCI.

NB : pour les entreprises et les organismes privés la VAN, TIR, IP et DRCI sont les outils les plus utilisés pour évaluer leurs projets d'investissement, mais ils peuvent utiliser d'autres méthodes d'évaluation.

2- Les outils adoptés par les organismes publics :

L'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement est une étape cruciale dans la prise de décision au sein des organismes publics. Les organismes publics peuvent utiliser des outils d'analyse de rentabilité plus spécifiques à leur domaine d'activité.

Voici quelques outils d'évaluation les plus utilisés par les organismes publics :

2-1-La méthode coût-bénéfice : est une approche couramment utilisée pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement. Elle consiste à comparer les coûts et les avantages du projet sur une période donnée pour déterminer s'il est financièrement viable. Cette méthode permet également de prendre en compte les impacts économiques, sociaux et environnementaux du projet.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Selon Géraldine Froger et Philippe Hert : "l'analyse coût-bénéfice permet de comparer, sous une forme monétaire, les avantages attendus d'un projet à court, moyen et long terme et les coûts engendrés par celui-ci."⁴⁷

L'analyse coût-bénéfice peut être réalisée en plusieurs étapes, notamment :

- 1 -Identifier les coûts et les avantages du projet.
- 2-Estimer les coûts et les avantages en termes monétaires.
- 3-Déterminer la période d'analyse et le taux d'actualisation.
- 4- Comparer les coûts et les avantages sur une base monétaire.
- 5- Calculer l'indice de rentabilité du projet (rapport entre les avantages et les coûts).

2-1-1-Formule de calcul :

$$\text{Rentabilité nette} = \text{Chiffre d'affaires total du projet} - \text{Coût total du projet}$$

Pour effectuer ce calcul, il faut estimer les coûts et les bénéfices associés au projet :

- Les coûts peuvent inclure : les dépenses initiales (investissement initial, frais d'acquisition, coûts de construction, etc.) ainsi que les coûts d'exploitation (frais de personnel, coûts de maintenance, coûts d'approvisionnement, etc.).
- Les bénéfices peuvent inclure : les revenus générés par le projet (ventes, loyers, revenus publicitaires, etc.) ainsi que d'autres avantages financiers (réductions de coûts, économies d'énergie, avantages fiscaux, etc.).

2-1-2-Avantages :

- Cette méthode permet de comparer des projets qui ont des objectifs différents, en mettant en balance les avantages et les coûts de chacun.

⁴⁷ Géraldine Froger et Philippe Hert : "La gestion des projets d'investissement", édition Preason Education, 4ème édition, Paris, 2014, P 135.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

- " La méthode coût-bénéfice permet d'exprimer les résultats en termes monétaires, ce qui facilite leur compréhension et leur communication"⁴⁸.

2-1-3-Inconvénients :

- Cette méthode peut être difficile à appliquer en pratique, car elle nécessite de mesurer avec précision les avantages et les coûts de chaque projet, ce qui peut être compliqué dans certains cas.
- La méthode coût-bénéfice ne permet pas de prendre en compte les aspects non monétaires des projets, comme leur impact sur l'environnement ou la santé publique.
- Cette méthode peut être biaisée si les estimations des avantages et des coûts sont incorrectes, ce qui peut arriver si les projections sont trop optimistes ou si les données sont mal interprétées.

2-2-Analyse coût-efficacité (ACE) : Cette méthode permet de comparer les coûts de différentes options pour atteindre un même objectif. Elle est utilisée pour évaluer les projets qui ont des objectifs spécifiques en termes d'efficacité, tels que les programmes de santé ou d'éducation.

2-2-1-Avantages :

- L'analyse coût-efficacité est une méthode simple, transparente et relativement peu coûteuse pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement public. Elle permet de comparer différents projets en utilisant une mesure commune, le coût par unité d'efficacité, qui est facile à comprendre et à communiquer.
- L'ACE permet de prendre en compte des objectifs multiples et des impacts difficiles à quantifier en termes monétaires, tels que la qualité de vie, l'environnement, la santé, etc. Elle permet également de tenir compte des incertitudes et des risques liés aux projets.

⁴⁸ Bourguignon, A : " Évaluation économique des projets d'investissement", Presses Universitaires de France, 2010, P73.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

2-2-2-Inconvénients :

- L'ACE ne permet pas de comparer des projets ayant des effets très différents, car elle suppose que les effets des projets sont mesurables en unités communes. Elle ne permet pas non plus de prendre en compte les externalités, c'est-à-dire les effets indirects des projets sur des tiers.
- "L'ACE est une méthode complexe qui nécessite une bonne connaissance des techniques d'analyse économique et statistique. Elle peut également être influencée par des biais liés à la sélection des critères d'analyse et à l'évaluation des impacts"⁴⁹.

En résumé, l'ACE présente des avantages en permettant une évaluation simple, transparente et prenant en compte plusieurs objectifs, mais elle peut être limitée dans sa capacité à comparer des projets très différents et nécessite une certaine expertise technique pour être utilisée correctement.

2-3-Évaluation multicritère : Cette méthode utilise une analyse comparative des différents critères pour évaluer un projet. Elle permet de prendre en compte les différents objectifs et priorités des parties prenantes et d'évaluer les projets en fonction de ces critères.

Lors de l'évaluation multicritère d'un projet d'investissement adapté par les organismes publics, plusieurs critères peuvent être pris en compte tels que le coût initial du projet, les revenus attendus, le retour sur investissement, la rentabilité nette, les flux de trésorerie, etc., ses critères peuvent varier en fonction de la nature du projet, du secteur d'activité et des objectifs de l'organisme public.

2-3-1-Avantages :

- "L'évaluation multicritère permet de prendre en compte plusieurs dimensions du projet, qu'elles soient financières, sociales ou environnementales."⁵⁰

⁴⁹ Guide méthodologique pour l'évaluation des investissements publics, Inspection générale des finances, 2009, P150.

⁵⁰ Olivier Meier et al : "Analyse multicritère pour la gestion de l'environnement et des risques", Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2010, P 15.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

- "L'évaluation multicritère permet de générer une liste de projets classés par ordre de priorité en fonction de leur contribution globale à l'ensemble des critères considérés."⁵¹

2-3-2-Inconvénients :

- "L'évaluation multicritère peut être complexe et requérir des compétences spécifiques en matière de modélisation et d'analyse de données."⁵²
- L'évaluation multicritère peut être subjective, en fonction des choix des critères et de leur pondération par les experts impliqués dans le processus.
- L'évaluation multicritère peut nécessiter un temps et un budget importants pour collecter les données nécessaires et mener l'analyse.

2-4-L'analyse de sensibilité : cette méthode consiste à évaluer comment les résultats du projet seraient affectés si les hypothèses sous-jacentes changeaient. Elle est souvent utilisée pour évaluer les projets à risque élevé.

2-4-1-Avantages :

- "L'analyse de sensibilité permet de mesurer l'impact de variations dans les hypothèses clés sur la rentabilité d'un projet d'investissement public. Elle permet ainsi de prendre en compte l'incertitude qui entoure souvent les projections financières et de déterminer les facteurs clés qui influent sur la rentabilité du projet."⁵³
- "L'analyse de sensibilité est une méthode simple et efficace pour évaluer la robustesse d'un projet d'investissement public face aux variations des hypothèses clés. Elle permet également de déterminer les hypothèses les plus critiques et d'orienter les efforts d'analyse vers les facteurs clés qui influent sur la rentabilité du projet."⁵⁴
- L'analyse de sensibilité est une méthode essentielle pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement public dans un contexte d'incertitude. Elle permet de prendre en compte la variabilité des hypothèses clés et d'identifier les scénarios les plus favorables et les plus défavorables pour le projet.

⁵¹ Vincent Mousseau et al : "Aide multicritère à la décision", édition Economica, 2004, Paris, P 16.

⁵² Olivier Meier et al , op.cit, P 16.

⁵³ Pierre Vernimmen et al : "Finance d'entreprise", édition Dollaz, 11ème édition, Paris, P 1201.

⁵⁴ Bernard Paraque et al : "Gestion de trésorerie", édition Dunod, Paris, P 162.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

2-4-2- Inconvénients :

- L'analyse de sensibilité peut être biaisée si les hypothèses utilisées pour mesurer l'impact des variations sont incorrectes ou incomplètes. De plus, elle ne prend pas en compte les interactions complexes entre les différentes hypothèses et peut ainsi conduire à des conclusions erronées.
- L'analyse de sensibilité peut être limitée si elle ne prend en compte qu'un nombre limité d'hypothèses clés et ne permet pas d'évaluer l'impact de scénarios plus complexes. Elle peut également ne pas prendre en compte les effets de seuil, où de petites variations dans les hypothèses peuvent conduire à des changements significatifs dans la rentabilité du projet.
- L'analyse de sensibilité peut être limitée si elle ne prend en compte qu'un nombre limité d'hypothèses clés et ne permet pas d'évaluer l'impact de scénarios plus complexes. Elle peut également ne pas prendre en compte les effets de seuil, où de petites variations dans les hypothèses peuvent conduire à des changements significatifs dans la rentabilité du projet.

2-5- L'analyse de scénarios : cette méthode consiste à élaborer différents scénarios pour un projet d'investissement en fonction de différentes hypothèses clés et à évaluer la rentabilité de chaque scénario. Elle permet de déterminer le scénario le plus probable pour un projet donné.

2-5-1-Avantages :

- "L'analyse de scénarios permet de prendre en compte les incertitudes et les risques liés au projet"⁵⁵.
- "L'analyse de scénarios permet d'explorer différentes hypothèses et de tester la robustesse du projet face à des situations différentes"⁵⁶.
- L'analyse de scénarios permet d'adapter le projet aux différentes situations qui peuvent se présenter et de mieux anticiper les évolutions du marché.

⁵⁵ Michel Albouy et Christophe Besset : "Evaluation des projets d'investissement : méthodes et pratiques", édition Dunod, 3ème édition, Paris, P 89.

⁵⁶ Michel Albouy : "Investissement et financement des projets : de l'évaluation à la décision", édition Dunod, 2ème édition, P 152.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

2-5-2-Inconvénients :

- L'analyse de scénarios peut prendre du temps et nécessiter des ressources importantes pour évaluer les différentes hypothèses d'investissement.
- "L'analyse de scénarios peut être difficile à mettre en œuvre si les données nécessaires ne sont pas disponibles ou si les hypothèses à tester sont trop complexes"⁵⁷.
- "L'analyse de scénarios peut conduire à une analyse peu rigoureuse si elle est mal conduite ou si les hypothèses testées ne sont pas cohérentes.

En résumé, l'analyse de scénarios est une méthode utile pour évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement public dans des situations incertaines ou variables, mais elle peut être coûteuse et difficile à mettre en œuvre, et nécessite une rigueur et une cohérence dans les hypothèses testées.

Section 03 : Contraintes d'évaluation d'un projet d'investissement.

Les entreprises publiques ou privées peuvent être confrontées à plusieurs contraintes lors de l'évaluation d'un projet d'investissement, et nous allons présenter dans cette section les contraintes les plus courantes.

1- Les contraintes rencontrées par les entreprises privées :

1-1- Les contraintes des coûts : l'évaluation d'un projet d'investissement peut être une tâche complexe pour les entreprises, car elle implique souvent des coûts considérables en temps et en ressources. Il peut être nécessaire de recourir à des experts externes pour mener l'étude, tels que des consultants financiers ou des analystes de marché, ce qui peut entraîner des frais élevés. De plus, l'acquisition de données nécessaires à l'évaluation peut également être coûteuse. Il peut être nécessaire de mener des études de marché, de collecter des données financières ou d'engager des coûts de recherche et développement. Les coûts associés à l'évaluation peuvent donc être une contrainte importante pour les entreprises, en particulier pour les petites et moyennes entreprises (PME) qui peuvent ne pas avoir les ressources financières nécessaires pour couvrir ces coûts. Cependant, l'importance de l'évaluation des

⁵⁷Michel Albouy, op.cit. P 152.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

projets d'investissement justifie généralement ces coûts, car elle permet aux entreprises de prendre des décisions plus éclairées et d'optimiser leur utilisation des ressources.

1-2- Les incertitudes : les incertitudes sont l'une des principales contraintes auxquelles les entreprises sont confrontées lorsqu'elles évaluent un projet d'investissement. Les incertitudes peuvent concerner plusieurs aspects du projet, tels que les coûts, les revenus, la demande du marché, les conditions économiques, les réglementations, les risques opérationnels, etc. Les incertitudes peuvent rendre difficile la prédiction des flux de trésorerie futurs du projet, ce qui affecte l'évaluation de la rentabilité et du risque du projet. Par conséquent, les entreprises doivent utiliser des méthodes d'analyse de sensibilité et de simulation pour tenir compte de l'impact des incertitudes sur les résultats du projet. Il est également important de noter que les incertitudes peuvent avoir un impact différent sur les différents types d'investisseurs, tels que les actionnaires, les créanciers et les investisseurs en capital-risque. Par conséquent, les entreprises doivent prendre en compte les intérêts et les objectifs de chaque partie prenante dans l'évaluation du projet d'investissement.

1-3- Les contraintes de temps : les décisions d'investissement doivent souvent être prises rapidement, ce qui peut limiter le temps disponible pour l'évaluation. Cela peut entraîner des erreurs de jugement ou des décisions prises sur la base d'informations incomplètes. Les entreprises doivent souvent évaluer plusieurs projets d'investissement simultanément, ce qui peut également limiter le temps disponible pour chaque projet.

1-4 Les contraintes réglementaires : les projets d'investissement peuvent être soumis à des réglementations et des politiques gouvernementales, qui peuvent limiter leur rentabilité ou leur viabilité. Les entreprises doivent donc prendre en compte ces réglementations lors de l'évaluation d'un projet d'investissement. Les entreprises peuvent également être confrontées à des contraintes fiscales ou à des exigences d'approbation réglementaire qui peuvent affecter la rentabilité du projet.

1-5- Les biais cognitifs : les évaluateurs peuvent être confrontés à des biais cognitifs tels que la surconfiance ou la peur de l'échec, ce qui peut affecter la qualité de l'évaluation.

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

Les entreprises doivent être conscientes de ces biais et mettre en place des processus pour les éviter.

En somme, les entreprises peuvent être confrontées à des contraintes importantes lors de l'évaluation d'un projet d'investissement, notamment les coûts, les incertitudes, les contraintes de temps, les contraintes réglementaires et les biais cognitifs. Les entreprises doivent être conscientes de ces contraintes et mettre en place des processus pour s'assurer que les résultats de l'évaluation sont fiables et pertinents pour la prise de décision.

2-Contraintes liées à l'évaluation pour les organismes publics :

L'évaluation d'un projet d'investissement pour les organismes publics peut également être confrontée à certaines contraintes, notamment :

2-1-Les limites budgétaires : les organismes publics sont souvent limités par des budgets stricts et des ressources financières limitées. Cela peut rendre difficile l'investissement dans des projets coûteux, même s'ils sont rentables à long terme.

2-2- Les exigences légales et réglementaires : les organismes publics doivent respecter les lois et réglementations en matière de passation de marché, de gestion financière et de transparence. Cela peut rendre le processus d'évaluation plus complexe et plus long.

2-3-La bureaucratie : les organismes publics sont souvent confrontés à des procédures administratives complexes et à une bureaucratie importante, ce qui peut ralentir le processus d'évaluation et de prise de décision.

2-4- Les contraintes politiques : les projets d'investissement des organismes publics peuvent être influencés par des facteurs politiques tels que les changements de gouvernement, les priorités politiques changeantes et les pressions de groupes d'intérêts spécifiques.

2-5- La pression médiatique et sociale : les organismes publics peuvent être soumis à des pressions de la part des médias et de l'opinion publique, qui peuvent avoir des préoccupations concernant les coûts, les impacts environnementaux ou sociaux, ou d'autres

CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT

aspects du projet. Ces contraintes peuvent rendre l'évaluation d'un projet d'investissement plus difficile pour les organismes publics, mais elles soulignent également l'importance d'une évaluation rigoureuse pour s'assurer que les projets sont viables financièrement et qu'ils répondent aux besoins de la collectivité.

Conclusion :

Au cours de ce chapitre nous avons constaté que l'évaluation d'un projet d'investissement est un processus complexe et qu'elle nécessite une analyse approfondie des données financières et des facteurs contextuels.

Les méthodes utilisées pour l'évaluation d'un projet d'investissement sont différentes mais elles ont le même objectif est de savoir si le projet est avantageux sur le plan financier.

En d'autres termes, elles permettent d'évaluer si les bénéfices attendus du projet compensent les investissements nécessaires pour sa réalisation.



CHAPITRE III :
ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA
RENTABILITÉ DU PROJET 30
LOGEMENTS LPA Makouda



CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

Introduction :

Les deux chapitres précédents ont posé les bases théoriques de l'investissement en général et des méthodes d'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement, ce chapitre vise à appliquer ces connaissances dans un contexte réel et cela par l'étude d'un cas pratique au sein de L'OPGI de Tizi-Ouzou , à savoir l'évaluation d'un projet de construction de 30 logements LPA à Makouda. Dans ce chapitre, nous explorerons la méthode d'évaluation spécifique utilisée par l'OPGI pour évaluer le projet en question.

Pour faciliter notre compréhension, ce chapitre sera divisé en trois sections distinctes. Dans la première section, nous présenterons l'organisme d'accueil, la deuxième section expliquera la procédure suivie pour la réalisation de 30 logements LPA et enfin la troisième section traitera l'étude de projet en appliquant une méthode d'évaluation.

Section 1 : L'organisme d'accueil.

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

1-Historique et généralité sur l'OPGI :

1-1- Historique :

L'Office Public de la Gestion Immobilière (OPGI) de Tizi-Ouzou est créé suite à la décentralisation de l'ancien Office Public d'Habitations à Loyers Modérés (OPHLM) de la wilaya d'Alger. Il est établi en tant qu'organisme administratif par l'ordonnance N° 76-143 du 23/10/1976, avec pour mission principale la réalisation de programmes de logements dans le cadre du plan national de développement.

Par la suite, le statut de l'OPGI a évolué pour devenir un Établissement Public Industriel et Commercial (EPIC), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est considéré comme une entité commerciale dans ses relations avec les tiers, et est donc soumis aux règles du Plan Comptable National (PCN) et aux lois commerciales. Sa compétence s'étend sur l'ensemble du territoire de la wilaya de Tizi-Ouzou.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

Il convient de préciser que, avant les changements apportés par les décrets de 1991 et 1993, l'office était régi pendant six ans par le décret 83-200, qui lui conférait le statut d'établissement public local (EPL). Dans ce cadre, il était soumis à une double tutelle, à la fois locale et centrale. Cette situation, combinée à une conjoncture économique et sociale défavorable, a entraîné les performances positives de l'office.

Les modifications législatives et réglementaires, notamment la loi 81-01 du 07/02/1981, ainsi que les promulgations ultérieures, ont eu un impact significatif sur l'équilibre de gestion de l'office

1-2-Définition et missions de l'OPGI :

1-2-1- Définition de l'OPGI :

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

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

1-2-2- Les missions de l'OPGI :

L'OPGI (l'Office Public de la Gestion Immobilière) de Tizi-Ouzou est créé suite à la décentralisation.

Les missions de l'OPGI (Office de Promotion et de Gestion Immobilière) de Tizi-Ouzou sont diverses et visent principalement la construction, la promotion et la gestion des logements sociaux dans la wilaya. Voici un aperçu des principales missions de l'OPGI de Tizi-Ouzou :

- Construction de logements sociaux :

L'OPGI de Tizi-Ouzou est chargé de la construction de logements destinés aux citoyens à revenu modeste. Il met en œuvre des programmes de construction visant à fournir des logements décentes aux familles en situation de précarité.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou a construit un ensemble de logements sociaux dans la commune d'Iferhounène. Cet ensemble est composé de plusieurs bâtiments, offrant des

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

appartements à des familles à revenu modeste. Ces logements ont été construits en utilisant des matériaux durables et en respectant les normes de sécurité.

- **Promotion immobilière :**

L'OPGI joue un rôle actif dans la promotion immobilière en mettant en valeur les logements construits. Il s'engage dans des campagnes de sensibilisation et de communication pour informer le public sur les opportunités de logements offerts et les procédures d'accès à ces logements.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou lance une campagne de promotion pour informer les citoyens sur un nouveau projet de logements sociaux dans la commune de Draâ El Mizan. Des annonces sont diffusées dans les médias locaux, des affiches sont placées dans les espaces publics, et des réunions d'information sont organisées pour expliquer les critères d'éligibilité et les procédures d'acquisition des logements.

- **Gestion des logements :**

Une fois les logements construits, l'OPGI assure leur gestion quotidienne. Cela inclut la collecte des loyers, l'entretien des bâtiments, la résolution des problèmes techniques et la gestion des espaces communs. L'OPGI veille à ce que les résidents des logements sociaux bénéficient de conditions de vie décentes et de services adéquats.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou est responsable de la collecte des loyers et de la maintenance des logements sociaux dans la cité Tizi Gheniff. Il établit des contrats de location avec les résidents et veille à la bonne gestion des paiements. De plus, il assure l'entretien régulier des parties communes, tels que les espaces verts et les aires de jeux pour enfants.

- **Réhabilitation et rénovation :**

En plus de la construction de nouveaux logements, l'OPGI de Tizi-Ouzou est également chargé de la réhabilitation et de la rénovation des anciens logements sociaux. Il entreprend des projets visant à moderniser les bâtiments existants, à les mettre aux normes de confort et de sécurité, et à les rendre plus durables sur le plan énergétique.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou entreprend un projet de rénovation d'un ancien ensemble de logements sociaux dans la commune de Boghni. Les travaux consistent à améliorer l'isolation thermique, à moderniser les équipements, à rénover les façades et à remplacer les systèmes de plomberie et d'électricité obsolètes. L'objectif est d'offrir des conditions de vie plus confortables et de prolonger la durée de vie des bâtiments.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- Études et planification :

L'OPGI réalise des études et des analyses pour évaluer les besoins en logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Il élabore des plans de développement immobilier et participe à la planification urbaine afin d'optimiser l'utilisation des ressources et de répondre efficacement aux demandes de logement.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou réalise une étude de faisabilité pour évaluer la demande en logements sociaux dans la wilaya. Cette étude comprend l'analyse des besoins de la population, la cartographie des terrains disponibles pour la construction, et l'estimation des coûts de réalisation des projets. Les résultats de cette étude orientent les décisions stratégiques de l'OPGI en matière de planification et de développement immobilier.

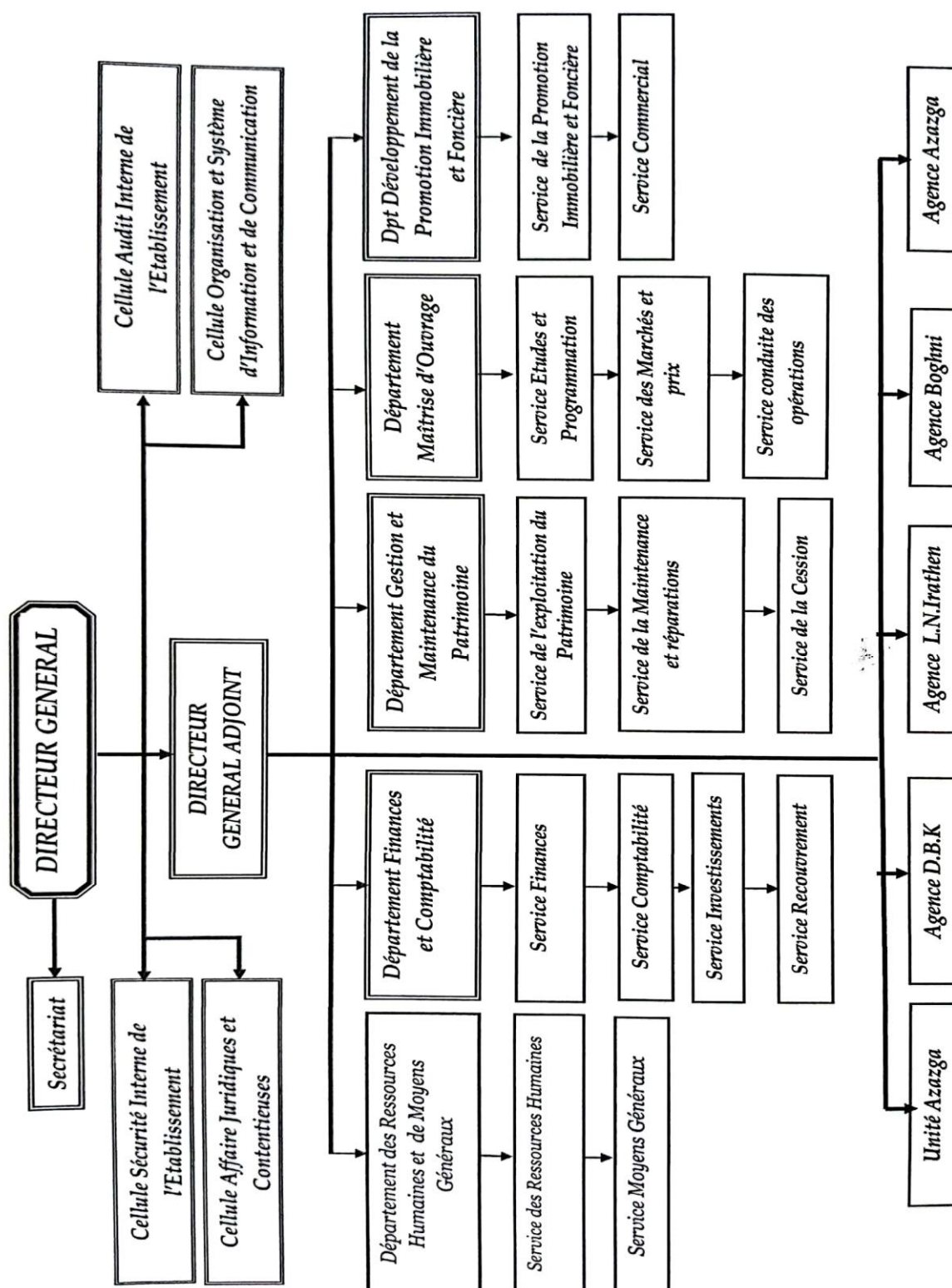
- Collaboration avec les partenaires :

L'OPGI de Tizi-Ouzou collabore avec différents acteurs du secteur immobilier, tels que les promoteurs immobiliers privés, les institutions financières et les entreprises de construction. Cette collaboration vise à mobiliser les ressources nécessaires à la réalisation des projets de construction et à renforcer le secteur du logement dans la wilaya.

Exemple : L'OPGI de Tizi-Ouzou collabore avec des promoteurs immobiliers privés pour la réalisation d'un projet mixte comprenant des logements sociaux et des logements en accession à la propriété. Cette collaboration permet de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins de différents segments de la population.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

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



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

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

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

2-1-La direction générale :

2-1-1-Le directeur général :

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

Le Directeur Général a pour activité :

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

2-1-2-Le Directeur Général Adjoint :

A pour rôle principal :

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

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

2-2- Les cellules

2-2-1- Cellule à la Sécurité Interne :

A pour missions principales :

- La sécurité des lieux (installation du système de surveillance mis en place et contrôle (de badge, etc.) ;
- Veillez aux relations avec les services extérieurs en matière de sécurité (Ministère, Wilaya, Protection Civile, etc.) ;
- Veiller à l'application des consignes et des mesures de sécurité entreprises au niveau de l'Office ;
- Élaborer et concevoir les plans d'interventions et d'évacuations en cas d'incendie ou de sinistre ;
- Étudier les dangers et nuisances des lieux de travail afin de prévoir les moyens de sécurité et de protection adéquats et détecter les risques.

2-2-2-La cellule aux affaires juridiques et contentieuses :

A pour missions principales :

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

2-2-3-Cellule Audit interne :

A pour missions principales :

- Effectuer les missions d'audits couvrant l'ensemble des services ;
- Élaborer les rapports d'audits qu'elle transmet au Directeur Général. Ces rapports sont assortis des constatations, remarques et recommandations utiles ;

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

- Élaborer les documents permettant au Directeur Général de disposer d'un instrument de contrôle de gestion efficient.

2-2-4- Cellule organisation et système d'information et de communication :

A pour missions principales :

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

2-3- Les départements :

2-3-1- Département finances et comptabilité (DFC) :

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

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

Service Finances :

A pour missions principales :

- D'assurer l'interface avec l'administration fiscale ;
- De veiller à la bonne gestion des caisses ;
- De suivre en collaboration avec le caissier les fonds de roulements et de valider les dépenses effectuées et à leur renouvellement ;

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- De suivre les recouvrements et le contrôle des régies ;
- D'effectuer des contrôles inopinés de caisse et régies ;
- D'effectuer des contrôles des disponibilités détenues tant au niveau de l'Office que sur ses comptes ouverts auprès des organismes financiers ;
- De contrôler la tenue journalière des mouvements de fond opérés sur le compte de l'Office.

Service comptabilité :

Ce service est chargé de veiller :

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

Service Investissement :

Ce service est chargé de :

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

Service Recouvrement et Contrôle des Régies :

Ce service a pour missions de :

- Veiller au recouvrement des recettes quel que soit l'origine (loyers, charges, produits de cession) ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans ;
- Rapprochement des quittances des ordres de versement et des justificatifs de paiements (reçus de versements, avis de crédit, états de remise des chèques à l'encaissement) ;

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- Présenter régulièrement un bilan de ses interventions et signaler toutes anomalies relevées au niveau des antennes ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

2-3-2-Département gestion et maintenance du patrimoine (D.G.M.P) :

Le chef de département de la gestion du patrimoine étant le premier responsable des opérations effectuées au sein de ses services, il a pour missions principales de:

- Coordonner les actions de ses différents collaborateurs ;
- Assurer l'interface avec les autres structures de l'Office (D.M.O, D.F.C, Régie) et éventuellement les structures externes ;
- Motiver et d'animer le personnel en place ;
- Trouver les solutions aux problèmes posés ;
- Faire toutes les recommandations jugées appropriées ;
- Contrôler la cohérence globale des travaux effectués.

Ce département comporte trois (03) services :

Service exploitation du Patrimoine :

Ce service a pour missions de :

- Superviser les travaux réalisés par ses sections ;
- Veiller à la gestion locative des logements ;
- Établir les fiches locatives et les contrats de location ;
- Suivre les logements conventionnés et leurs facturations ;
- Mettre à jour des dossiers et suivi des décisions d'attribution ;
- Répartir, coordonner et suivre les travaux relevant de sa structure ;
- Veiller à l'application des textes réglementaires ;

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

- Assurer la transmission au service du fichier et quittance, les éléments nécessaires pour l'établissement des quittances de paiement des mensualités et des charges.

Service Maintenance et Réparation :

Ce service a pour missions de :

- Assurer la réception des doléances des occupants des cités ;
- Assurer la collecte des données techniques à la confection des programmes d'intervention en matière de maintenance ;
- Veiller à la prise en charge des préjudices causés au patrimoine ;
- Tenir l'inventaire physique des immeubles et des réparations ;
- Assurer l'interface avec les structures techniques pour les interventions en matière de maintenance ;
- Coordonner et suivre les opérations relatives aux travaux de sous traitance ;
- Dresser les plannings des travaux rentrant dans le cadre de la restructuration des moyens humains (travaux en régie sur le chantier) ;
- Veiller sur les besoins en et matériels ;
- Veiller en collaboration avec le service recouvrement, au recouvrement des loyers.

Service cession du patrimoine :

Ce service a pour missions de :

- Chargé de la tenue du fichier du patrimoine de l'O.P.G.I, ainsi que ceux de ses occupants ;
- Veiller à être alimenté en informations de manière systématique par l'ensemble des structures (D.M.O, Unité, etc.) ;
- Éditer par l'intermédiaire du fichier des documents de gestion liés à la situation du patrimoine ;
- Conserver les dossiers de fonds des locataires pour toute la durée légale prévue par la réglementation ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

2-3-3- Département maîtrise d'ouvrage (D.M.O) :

Le D.M.O a pour principales missions.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- L'élaboration des programmes de travail ;
- Suivre le déroulement des objectifs tracés ;
- Proposer et mettre en œuvre les actions susceptibles d'améliorer l'efficacité des différents services ;
- Assurer le suivi et la coordination de toute opération de maîtrise d'ouvrage (prospection de terrains, études,ancements d'appel d'offres et consultations, suivi, réception, etc.) ;
- Assurer l'interface avec les Départements.

Service Études et Programmmations

Ce service est chargé de :

- L'établissement des fiches techniques relatives aux projets ;
- Prospection des terrains ;
- Préparation dossier technique ;
- Lancement des avis d'appel d'offres ou des concours à la sélection ;
- Établissement des contrats et marchés en collaboration avec les bureaux d'études ;
- Suivi de la préparation des études techniques.

Service des Marchés

Ce service est chargé de :

- Vérification des clauses contractuelles (aspect juridique technique et financier) ;
- Vérification des dossiers administratifs des contractants ;
- Engagement des marchés et avenants conformément aux décisions de financement ;
- Vérification des avenants ayant des incidences financières sur le projet en s'appuyant éventuellement sur la nomenclature actualisée des coûts des articles ;
- Proposition de toute mesure contractuelle en relation avec le service du suivi des réalisations (résiliation, clôture, arrêt, reprise, etc.) ;
- Contrôle des ordres de service ;
- Préparation des documents liés aux marchés pour les commissions de marchés ;
- Contrôle des situations de travaux ;
- Fournir les éléments nécessaires à l'établissement des bilans.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Service Suivi et Réalisation :

Ce service est chargé de :

- Suivre sur site des opérations engagées (conjointement avec le bureau d'étude ou indépendamment du suivi effectué par ce dernier ;
- Établissement des comptes rendus de visite de chantier ;
- Proposition de toute action de gestion des contrats (résiliation, arrêt, reprise, etc) ;
- Approuver et légaliser les plannings de travaux des entreprises et de toute proposition de changement dans la réalisation des chantiers ;
- Procéder à l'installation des chantiers des entreprises de réalisation ;
- Évaluer des moyens mis en place par l'entreprise ;
- Contrôler les attachements et situations des travaux établis par les entreprises et bureau d'études et rapprochement avec les prévisions ;
- Certifier (visa) les situations de travaux ;
- Prendre en charge et traiter les réclamations des entreprises ;
- Proposer et approuver les variantes complémentaires éventuelles ;
- Évaluation éventuelle de sous-traitances ;
- Participer à la réception provisoire et définitive des travaux.

Service Développement de la Promotion Immobilière et Foncière :

Ce Service est chargé de :

- Prospection foncière (Promotion Immobilière, L.S.P, Social) ;
- Montage financier des projets ;
- Traitement des dossiers technique des programmes projetés ;
- Réunions périodiques avec les différentes parties, (B.E.T, entreprise, A.P.C, D.U.C, D.L.E.P) ;
- Suivi des projets de promotion immobilière ;
- Assurer l'interface avec les partenaires (C.N.L, Banque, etc) ;
- Communication et vulgarisation du dispositif régissant des formules L.S.P et promotionnels.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

2-4-Les agences :

L'O.P.G.I dispose de cinq agences qui dépendent de la Direction Générale à travers les Daïras de la wilaya de Tizi-Ouzou comme suit :

Tableau N° 06: Les différentes agences de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

Agences	Daïra concernées
Azazga	Azazga – Bouzguene – Mekla – Azeffoune.
Boghni	Boghni- Draa El Mizan – Tizi ghenif – Ouadhia.
LNI	LNI- Tizi Rached- Ain el hammam – Iferrhounen- Ben Yanni- Ouacif.
DBK	DBK- Maatkas- Boukhalfa.
Tizi-Ouzou	Tizi-Ouzou – Beni Douala – Makouda – Tigzirt- ouaguenoune.

Source : OPGI de Tizi-Ouzou.

Ces agences sont composées :

- D'agents d'entretien qui seront chargés d'assurer l'hygiène et la surveillance du patrimoine ;
- D'ouvriers spécialisés (plombiers, électriciens, maçons...) pour effectuer des petites réparations dans des locaux loués ou des logements locatifs.

En outre, ils continueront à assurer les missions de recouvrement des loyers, produits de cession et diverses prestations hiérarchiquement placés sous l'autorité du directeur général, ils auront des relations fonctionnelles avec :

- Le département de Gestion et Maintenance du Patrimoine pour les Recouvrements et leurs suivis ;
- Le département Finance et Comptabilité pour la remise des encaissements.

2-5- Le régime financier et fiscal de l'OPGI :

2-5-1- Le régime financier :

Le régime financier représente l'ensemble des recettes et des dépenses de l'OPGI

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Tableau N° 07 : Le régime financier de l'OPGI.

Les ressources de L'OPGI	Les dépenses de l'OPGI
- Les produits des prestations fournis ; - Les ventes promotionnelles ; - Produits de cession des locaux ; - Recouvrements des loyers et charges des logements en location.	- Les frais de personnel et toutes dépenses nécessaires au fonctionnement de l'office ; - La réalisation des programmes de construction ; - La réalisation des travaux d'entretien des logements en location ou cédés ; - La réalisation d'un programme de promotion immobilière ; - Les frais financiers.

Source : OPGI de Tizi-Ouzou.

2-5-2 Le régime fiscal :

La TVA soumise est de :

- Pour les locaux 19% ;
- Pour les logements 9%.

SECTION 2 : La procédure suivie pour la réalisation d'un projet immobilier LPA.

Cette section nous permettra de comprendre en détail le processus global mis en place pour mener à bien un projet immobilier LPA, nous examinerons les différentes étapes clés nécessaires pour la réalisation de ce genre de projet.

1-La procédure de la mise en œuvre d'un projet immobilier LPA:

1-1- La sélection de l'OPGI par les autorités :

La première étape : consiste en la formulation d'une formule de besoins en logements par les autorités locales, suite à la disponibilité des terrains dans la commune.

La deuxième étape : consiste à transférer la formule de besoins à la wilaya de Tizi-Ouzou, puis au ministère de l'Intérieur en collaboration avec le ministère des Finances. Ces instances décideront d'accepter ou de refuser la formule de besoins exprimée par les autorités locales et déclareront ensuite la quantité de programmes de logements autorisés à construire par wilaya.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Par exemple, si la commune de Makouda exprime un besoin de 100 logements, mais que le ministère de l'Intérieur et le ministère des Finances n'autorisent que 200 logements pour l'ensemble de la wilaya de Tizi-Ouzou, les logements seront répartis dans la wilaya selon les besoins exprimés par les autorités locales.

La troisième étape : consiste à ce que la Direction Logement Wilaya (DLW) formule un cahier des charges afin de sélectionner les promoteurs immobiliers (OPGI) chargés de réaliser le projet. Ce cahier des charges contient des critères permettant de retenir les meilleurs promoteurs immobiliers, tels que :

- **Agrément** : Les promoteurs immobiliers doivent être dûment agréés par les autorités compétentes, ce qui atteste de leur conformité aux exigences légales et réglementaires en matière de promotion immobilière.
- **Capacité financière** : Les promoteurs doivent démontrer leur capacité financière à mener à bien le projet de construction. Ils doivent fournir des preuves de leur solvabilité, telles que des états financiers, des garanties bancaires ou des références de projets précédents financés avec succès.
- **Expérience pertinente** : Les promoteurs doivent justifier d'une expérience pertinente dans la réalisation de projets immobiliers similaires. Ils peuvent être tenus de présenter des références de projets antérieurs achevés avec succès, démontrant leur expertise technique et leur capacité à gérer des projets de logements.
- **Respect des normes et réglementations** : Les promoteurs doivent se conformer aux normes de construction et aux réglementations en vigueur dans le domaine du logement. Ils doivent être en mesure de respecter les normes de sécurité, d'accessibilité, de qualité des matériaux, d'efficacité énergétique, etc.
- **Moyens humains et techniques** : Les promoteurs doivent disposer des ressources humaines qualifiées et des moyens techniques nécessaires pour réaliser le projet. Cela peut inclure des équipes d'ingénieurs, d'architectes, de techniciens et de personnel de supervision expérimentés.
- **Respect des délais** : Les promoteurs doivent être en mesure de respecter les délais de réalisation du projet spécifiés dans l'appel d'offres. Ils doivent démontrer leur capacité à planifier et à gérer efficacement le projet afin de respecter les échéances fixées.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

- Bonne réputation et références : Les promoteurs doivent avoir une bonne réputation et une crédibilité professionnelle. Ils peuvent être évalués en fonction de leur historique en termes de litiges, de plaintes ou de sanctions disciplinaires.

1-2- La démarche d'investissement :

Après avoir sélectionné l'OPGI par la direction du logement de la wilaya en tant que promoteur chargé de réaliser le projet immobilier dans une commune, plusieurs étapes doivent être suivies par l'OPGI pour mener à bien sa mission.

1-2-1- Le choix du terrain :

Il s'agit de l'étape la plus importante, qui se décompose en plusieurs phases :

- la visite de lieu :

Lors de choix du terrain une commission, qui va se présenter, est composée généralement de :

- Représentants de wilaya ;
- Représentants de l'OPGI ;
- Représentants communaux ;
- les spécialistes de terrain par exemple des experts en ruines romaines.

Les deux parties essentielles lors de la visite du lieu sont les représentants de l'OPGI, qui effectueront une étude, et les représentants communaux, qui doivent convaincre l'OPGI d'exécuter le projet malgré les contraintes éventuelles.

- Evaluation visuelle :

Il s'agit des vérifications basiques portant sur la disponibilité de:

- l'électricité ; l'assainissement ; l'eau, etc.

Il convient également de vérifier s'il existe des contraintes naturelles, architecturales, etc.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- **Evaluation des coûts et des gains :**

À cette étape, les représentants de l'OPGI, forts de leur expérience, estiment les coûts et les gains découlant de l'exécution du projet sur le terrain. Les contraintes liées au terrain peuvent entraîner des coûts supplémentaires, rendant ainsi le projet plus cher et réduisant les gains potentiels. Par exemple, la présence d'une conduite de gaz traversant le terrain nécessiterait d'appeler SONEGAS pour la déplacer. Il est également important de prendre en compte si le terrain est plat ou en pente, car un terrain en pente nécessite plus de matériaux, de machines et d'heures de travail, ce qui entraîne des coûts supplémentaires, alors qu'un terrain plat permet la construction du projet immobilier plus facilement, sans modification des matériaux ou d'aide supplémentaire des machines, et donc avec moins de frais.

- **Vérification de la nature juridique du terrain :**

Les contraintes juridiques sont très dangereuses et représentent une menace constante pour les promoteurs, en particulier pour l'OPGI. C'est pourquoi les représentants de l'OPGI

doivent vérifier la nature juridique des terrains avant de les choisir. Cette étape consiste à vérifier si :

- le terrain est régularisé par commune.
- le terrain n'est pas squatté.
- Si le terrain n'est pas la propriété à moitié de l'État et à moitié d'un propriétaire privé.
- Le terrain n'est pas la propriété de la Direction Générale des forêts (DGF).
- Le terrain n'est pas classé en tant que terrain agricole (sauf s'il existe un décret présidentiel déclarant le terrain non agricole à 100 %)

- **Consultation de POS et le PDAU :**

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) et le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) sont deux outils de planification et de réglementation de l'utilisation des sols dans un territoire donné, généralement au niveau communal.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Plan d'Occupation des Sols (POS) : est un document d'urbanisme qui définit les règles d'occupation et d'utilisation des sols au sein d'une commune ou d'un territoire donné. Il fixe les zones urbanisables, les zones agricoles, les zones naturelles, les zones industrielles, etc.

Le POS précise les conditions de constructibilité, les hauteurs maximales des bâtiments, les coefficients d'occupation des sols, les règles de stationnement, etc. Il sert de référence pour l'instruction des permis de construire et des autorisations d'aménagement.

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) : est un document d'urbanisme de plus grande échelle qui vise à définir les grandes orientations d'aménagement et de développement d'un territoire plus vaste, tel qu'une agglomération ou une wilaya. Il s'agit d'un outil de planification à long terme qui intègre différentes thématiques telles que l'aménagement urbain, la mobilité, l'environnement, les équipements publics, etc. Le PDAU fixe les objectifs de développement, les zones de projet, les infrastructures nécessaires, les espaces verts, les axes de déplacement, etc. Il sert de référence pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) au niveau communal.

Les représentants de l'OPGI vont demander aux autorités locales de leur fournir le POS car il est l'élément le plus important dans la procédure de choix du terrain.

Le plan d'occupation des sols c'est une décision à la fois politique et technique, prise par les autorités locales, il contient des règles et des indications sur la capacité de construction sur le terrain telles que :

- Est-ce que ce terrain autorise que R +4 ou R +5 ?
- Est-ce que les bâtiments auront une belle vue ?
- Est-ce que le terrain supporte un R+4, etc. ?

Après ces étapes le promoteur OPGI choisira le terrain le plus approprié et le plus favorable pour la réalisation du projet. Cependant, parfois, en cas de limitations dans le choix, l'OPGI peut être tenu d'accepter directement le terrain proposé, bien que cela soit rare.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

1-2-2- La sélection des partenaires (l'appel d'offres) :

La sélection des partenaires se fait par le biais d'un appel d'offres publié dans un journal. Cette étape se déroule en parallèle avec le transfert de propriété du terrain de l'État vers l'OPGI, où l'intervention du géomètre est nécessaire.

La sélection des partenaires est une procédure technique au cours de laquelle l'OPGI choisit plusieurs partenaires spécialisés tels que le géomètre, le bureau d'études et le laboratoire.

1-2-2-1- le rôle des partenaires :

- **Le géomètre :**

Le géomètre effectue un relevé topographique et schématise la morphologie du terrain. Ensuite, ce relevé est transmis aux architectes du bureau d'études.

- **Le bureau d'étude :**

Les architectes établissent un plan de masse qui doit être approuvé par le DUAC (Document d'Urbanisme en Application des Codes) et se conformer aux réglementations d'urbanisme.

Le plan de masse est également contrôlé par différents secteurs tels que le droit civil et le droit de l'urbanisme, qui régissent l'urbanisme et doivent être respectés. La validation du plan de masse par le DUAC signifie que la position exacte des blocs par rapport à la parcelle est déterminée. Cette validation n'est pas définitive et peut être modifiée en fonction des contraintes géotechniques.

Le géomètre du bureau d'études, à l'aide du plan de masse, effectue l'implantation des bâtiments sur le terrain dans un but technique, afin de faciliter le travail du laboratoire.

- **Laboratoire :**

Le laboratoire réalise des sondages au centre des blocs pour étudier l'action et la réaction du sol. Après l'étude du sol par le laboratoire, un rapport de sol est établi pour déterminer les caractéristiques chimiques et mécaniques du terrain. Ce rapport revêt une grande importance dans l'économie du projet, car des erreurs dans celui-ci pourraient avoir des répercussions sur

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

le reste du projet.

L'OPGI remettra ce rapport de sol au bureau d'études, qui s'occupera ensuite de la structure. Le bureau effectue le dimensionnement des poteaux en se basant sur les informations fournies par le laboratoire. En cas de problèmes, il peut modifier le plan de masse approuvé par le DUAC.

Le bureau d'études élabore ensuite un dossier d'exécution qui sera soumis au CTC (Contrôle Technique Centralisé) qui dispose de logiciels de contrôle pour vérifier et éventuellement modifier certaines caractéristiques physiques et chimiques.

- Après avoir achevé les étapes précédentes, l'OPGI procède à l'élaboration du cahier des charges travaux, jouant ainsi un rôle essentiel dans la détermination du coût réel de la mise en œuvre du projet. Le cahier des charges travaux est un document élaboré par l'OPGI qui définit les spécifications techniques, les exigences et les détails relatifs à la réalisation du projet immobilier. Il sert de référence pour les différents intervenants, tels que les entrepreneurs, les architectes et les fournisseurs, afin de garantir la conformité et la qualité des travaux. Ce document précise les matériaux à utiliser, les normes de construction à respecter, les délais d'exécution, les modalités de paiement, les obligations en matière de sécurité, ainsi que les responsabilités de chaque partie impliquée. Le cahier des charges travaux permet ainsi de formaliser les attentes de l'OPGI et d'assurer une exécution cohérente et conforme du projet.

2- Les bénéfices de l'OPGI lors de la réalisation d'un projet LPA:

Lorsque l'OPGI réalise un projet LPA (Logement Promotionnel Aidé), elle peut obtenir divers bénéfices. Ces avantages peuvent inclure des bénéfices financiers et une certaine flexibilité d'investissement. Selon la loi algérienne, l'OPGI est autorisée à réaliser un bénéfice plafonné à 25 % de la surface totale du projet, comprenant les logements, les locaux commerciaux et les espaces commerciaux. Cela lui permet d'utiliser ces fonds pour différents besoins, tels que le financement d'autres projets ou la construction d'espaces commerciaux destinés à la vente. En bénéficiant de cette marge bénéficiaire, l'OPGI peut contribuer à la réalisation de nouveaux logements et au développement immobilier dans la région concernée.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOU DA

Section 3 : Étude et évaluation du projet ‘ 30 logements LPA Makouda ’

Dans cette section, nous aborderons l'étude approfondie du projet de construction des 30 logements LPA, avec un objectif clair : évaluer sa rentabilité. Pour ce faire, nous mettrons en œuvre la méthode du coût-bénéfice, un outil essentiel pour évaluer la rentabilité des investissements en calculant les coûts engagés pour la réalisation du projet et en estimant les bénéfices attendus, nous serons en mesure de déterminer si ce projet présente une rentabilité favorable.

1- Présentation du projet :

1-1-Le promoteur :

Le promoteur de ce projet est l'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE TIZI-OUZOU (OPGI), qui se situe à Avenue Abane Ramdane, BP N°84 Tizi-Ouzou.

1-2- L'assiette du projet : Le projet est situé dans le village de Tala Bouzrou, commune et daïra de Makouda de la wilaya de Tizi-Ouzou.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Figure n°7 : Plan de situation.

PLAN DE SITUATION

(Photo aérienne extraite de Google Earth)



Source : L'OPGI de Tizi-Ouzou , juin 2023.

1-3- Caractéristiques du projet :

- Terrain :
 - Surface du terrain : 1800 m²
 - Surface bâtie : 554.15 m²
 - Bloc A= 285.85 m²
 - Bloc B= 268.30 m²
- Bâtiment :
 - Nombre de bâtiments : 02
 - Gabarit : R + 5
- Logement :
 - Nombre de logements : 30

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- Surfaces habitables :

Pour le bloc A : **F4** → **86.00 m²**

F3-a → **72.20 m²**

F3-b → **72.30 m²**

Pour le bloc B : **F4** → **86.00 m²**

F3 → **72.20 m²**

F2 → **52.00 m²**

Nombre total des logements par type :

Tableau n°8 : Nombre total de logements /type.

Bloc A et B	Logts type F4	Logts type F3	Logts type F2
30 logements LPA	09	16	05

Source : L'OPGI de Tizi-Ouzou.

- Les locaux :
 - Nombre de locaux : 08
 - Surface :

Bloc A : **Local 1** → **37.40 m²**

Local 2 → **39.90 m²**

Local 3 → **25.60 m²**

Local 4 → **27.30 m²**

Bloc B : **Local 5** → **27.30 m²**

Local 6 → **25.60 m²**

Local 7 → **39.90 m²**

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOU DA

Local 8 —→ 37.40 m²

- Espace commercial :

Tableau n°9 : Espace commercial bloc A.

Bloc A	
Désignation	Surface
SOUS-SOL 1 (commerce)	27.70 m ²
SOUS-SOL 2 (commerce)	39.70 m ²
SOUS-SOL 3 (commerce)	38.50 m ²
SOUS-SOL 4 (commerce)	12.80 m ²
SOUS-SOL 5 (commerce)	42.50 m ²
SOUS-SOL 6 (commerce)	25.70 m ²

Source : l'OPGI de Tizi-Ouzou.

Tableau n°10 : Espace commercial bloc B.

Bloc B	
Désignation	Surface
SOUS-SOL 4 (commerce)	27.70 m ²
SOUS-SOL 5 (commerce)	39.70 m ²
SOUS-SOL 6 (commerce)	38.50 m ²
SOUS-SOL 7 (commerce)	24.20 m ²
SOUS-SOL 8 (commerce)	25.70 m ²

Source : L'OPGI de Tizi-Ouzou.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- Parking :

Tableau n°11 : Parking bloc A.

Bloc A	
Désignation	Surface
PARKING 1	49.70 m ²
PARKING 2	41.90 m ²
PARKING 3	68.60 m ²
PARKING 4	27.80 m ²

Source : L'OPGI de Tizi-Ouzou.

Tableau n°12 : Parking bloc B.

Bloc B	
Désignation	Surface
PARKING 5	27.80 m ²
PARKING 6	68.60 m ²
PARKING 7	41.90 m ²
PARKING 8	49.70 m ²

Source : L'OPGI de Tizi-Ouzou.

2- Etude et évaluation du projet :

L'étude et l'évaluation de ce projet passe par deux études : la première étude concerne la réalisation de 30 logements LPA, la deuxième étude concerne la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

Pour effectuer l'étude et l'évaluation de ce projet, l'OPGI utilise la méthode coût-bénéfice.

2-1- Etude de la partie logement :

L'étude de la réalisation de 30 logements LPA requiert une compréhension approfondie des coûts et des ressources associés à cette réalisation pour évaluer sa rentabilité.

2-1-1- les coûts liés à la réalisation de 30 logements LPA :

Tableau n° 13 : les coûts liés à la réalisation de 30 LPA Makouda.

	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC	Montant TTC x 75%.
Géomètre	65 000.00DA	12 350.00DA	77 350.00 DA	58 012.5 DA
laboratoire	217 600.00DA	41 344.00 DA	258 944.00 DA	194 208.00 DA
CTC	1 233 920.748 DA	234 444.9421 DA	1 468 365.69 DA	1 101 274.268 DA
Bureau d'étude	4 621 638.66 DA	878 111.3454 DA	5 499 750.005 DA	4 124 812.504 DA
ANEP	201 299.9916 DA	38 246.9984 DA	239 546.99 DA	179 660.2425 DA
SONELGAZ	112 605.042 DA	21 394.95798 DA	134 000.00 DA	100 500.00 DA

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

Fond de garantie	420 168.0672 DA	798 31.93277 DA	500 000.00 DA	375 000.00 DA
Entreprise	124 803 293.3 DA	112 322 96.4 DA	136 035 589.7 DA	102 026 692.30 DA
TOTAL			108 160 159.80 DA	

Source : Établi par nous-mêmes à base des données collectées auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

Le coût total lié à la réalisation de 30 logements LPA est estimé à **108 160 159.80 DA**.

NB : le taux de TVA appliqué pour :

- Géomètre/ laboratoire/ CTC / bureau d'étude/ fond de garantie/ SONELGAZ / ANEP est de 19%.

- L'entreprise est de 9 %.

2-1-2- Les bénéfices liés à la réalisation de 30 logements LPA :

Dans le cadre de ce projet de construction des 30 logements, les bénéfices nécessaires sont générées par : le paiement des prix de 30 logements selon ses types (F2, F3, F4).

- Les prix de 30 logements :

Le prix est calculé selon la règle suivante :

$$\text{Prix de 30 logements} = (\text{Nombre de F2} \times \text{Prix de F2}) + (\text{Nombre de F3} \times \text{Prix de F3}) + (\text{Nombre de F4} \times \text{prix de F4})$$

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

Prix 30 logements = $(5 \times 2\,300\,000) + (16 \times 3\,300\,000) + (9 \times 4\,100\,000) = 101\,200\,000$

Prix 30 logements = **101 200 000 DA**

Le bénéfice total que l'OPGI va recevoir de la réalisation de 30 logements est estimé à **101 200 000DA.**

2-1-3- La rentabilité nette de 30 logements LPA :

Pour évaluer la rentabilité nette de 30 logements LPA, la formule de calcul est la suivante :

$$\text{Résultat net} = \text{Chiffre d'affaires total} - \text{Coût total}$$

On a :

Le chiffre d'affaires total égal à 101 200 000 DA

Le coût total est de 108 160 159.8 DA

Donc :

Résultat net (perte) = $101\,200\,000 - 108\,160\,159.8 = (6\,960\,159.80)$

Résultat net (perte) = **(6 960 159.80) DA**

- Le résultat obtenu est négatif, la réalisation de 30 logements LPA n'est pas rentable, ce qui signifie que les coûts sont supérieurs aux chiffres d'affaires et cette dernière n'a pas pu couvrir les coûts.

2-2- Etude de la partie commerce :

L'étude nécessite de calculer les coûts et les bénéfices liés à la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux pour évaluer sa rentabilité.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

2-2-1-Le coût de revient liée à la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux :

Tableau n°14 : Le coût de revient de 19 locaux et espaces commerciaux.

Les coûts	Montant TTC	Montant TTC X 25%
Géomètre	77 350.00 DA	19 337.5 DA
Laboratoire	258 944.00 DA	64 736.00 DA
CTC	1 468 365.69 DA	367 091.4225 DA
Bureau d'étude	5 499 750.005 DA	1 374 937.501 DA
Fond de garantie	500 000.00 DA	125 000.00 DA
SONELGAZ	134 000.00 DA	33 500.00 DA
ANEP	239 546.99 DA	59 886.7475 DA
Entreprise	136 035 589.7 DA	34 008 897.43DA
Total		36 053 386.6 DA

Source : Établi par nous-mêmes à base des données collectées auprès de l'OPGI de Tizi-Ouzou.

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

N.B : Lorsque l'OPGI a identifié les parties dont elle avait besoin pour la réalisation de ce projet (géomètre, laboratoire, etc.), elle a lancé un appel d'offres publié dans le journal, ce qui a entraîné des dépenses. Ces coûts sont représentés dans le tableau de charges (l'ANEP) et cela concerne la réalisation de la partie logement. De plus, l'OPGI doit effectuer un deuxième appel d'offres lorsqu'elle vend les espaces commerciaux, ce qui lui a coûté 239546,99 DA. Ce montant vient s'ajouter au coût total de la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux, donc :

Coût total = 36 053 386.6 + 239 546.99

Coût total = **36 292 933.59 DA.**

Le coût de revient total lié à la réalisation de la partie commerce est estimé à 36 292 933.59 DA.

2-2-2-Les bénéfices liées à la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux :

Les bénéfices sont obtenus par la vente de ces 19 locaux et espaces commerciaux. La loi de finance autorise l'OPGI à utiliser un pourcentage de 25% pour calculer le montant de la vente des 19 locaux et espaces commerciaux.

- Calcul du montant de vente initial :

Pour le calculer on utilise la formule suivante :

$$\text{Montant de vente initial} = \text{coût de revient} + \text{coût de revient} \times 25\%$$

D'une manière simplifiée :

$$\text{Montant de vente initial} = \text{Coût de revient} \times 1.25$$

$$\text{Montant de vente initial} = 36\,292\,933.59 \times 1,25$$

$$\text{Montant de vente initial} = \mathbf{45\,366\,166.99\,DA.}$$

Le montant de la vente de 19 locaux et espaces commerciaux est estimé à **45 366 166.99 DA.**

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

NB : Il faut intégrer la perte générée de la réalisation de 30 logements LPA pour avoir le montant de vente final.

- Calcul du montant de vente final :

$$\text{Montant de vente final} = \text{montant de vente initial} + \text{la perte}$$

$$\text{Montant de vente final} = 45\,366\,166.99 + 6\,960\,159.80$$

$$\text{Montant de vente final} = \mathbf{52\,326\,326.79\,DA}$$

Le montant de vente final de 19 locaux et espaces commerciaux est estimé à **52 326 326.79 DA.**

2-2-3-La rentabilité nette de 19 locaux et espaces commerciaux :

Pour évaluer la rentabilité nette de 19 locaux et espaces commerciaux, la formule de calcul est la suivante :

$$\text{Rentabilité nette} = \text{Chiffre d'affaires total} - \text{Coût total}$$

On a :

Le chiffre d'affaires total égale à 52 326 3256. 79 DA

Le coût total est égal à 36 292 933.59 DA.

Donc :

$$\text{Rentabilité nette} = 52\,326\,326.79 - 36\,292\,933.59$$

$$\text{Rentabilité nette} = \mathbf{16\,033\,393.2\,DA}$$

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUA

- Le résultat obtenu est positif, la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux est rentable ce qui signifie que le chiffre d'affaires est supérieur aux coûts, l'OPGI a réalisé un profit après avoir pris en compte toutes les dépenses.

2-3-La rentabilité nette du projet :

La rentabilité nette du projet est égale à la rentabilité nette de la partie logement additionnée avec la rentabilité nette de la partie commerce :

$$\begin{array}{c} \text{Rentabilité Nette du projet} = \text{Résultat net de la partie logement} \\ + \\ \text{Résultat net de la partie commerce} \end{array}$$

On a :

Le résultat net (perte) de la partie logement = (6 960 159.80 DA).

Le résultat net de la partie commerce = 16 033 393.2 DA.

Donc :

Le résultat net du projet = (6 960 159.80) + 16 033 393.2

Le résultat net du projet = 9 073 233.4 DA.

- Le résultat obtenu est positif cela signifie que les revenus générés par le projet dépassent les dépenses et les coûts associés. En d'autres termes, après avoir pris en compte toutes les dépenses liées au projet, il reste un bénéfice net positif et donc le projet 30 logements LPA est **rentable**.

Conclusion :

Après avoir analysé en détail le projet "30 logements LPA", nous avons conclu que la réalisation de 30 logements LPA seulement n'était pas rentable et elle a entraîné une perte de 6 960 159,80 DA car le chiffre d'affaires qui s'élève à 101 200 000 DA, n'a pas pu couvrir les coûts totaux de 108 160 159,80 DA. Cependant, grâce au résultat dégagé par

CHAPITRE III : ÉTUDE ET ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ DU PROJET 30 LOGEMENTS LPA MAKOUDA

la construction de 19 locaux commerciaux et espaces commerciaux, estimée à 16 033 393.2 DA, le projet "30 logements Makouda" a finalement atteint la rentabilité avec un bénéfice de 9 073 233.4 DA.



CONCLUSION GÉNÉRALE



CONCLUSION GÉNÉRALE

En conclusion, ce mémoire avait pour objectif d'évaluer la rentabilité d'un projet d'investissement au sein de l'OPGI. Au cours de notre étude approfondie, nous avons mis en lumière l'importance cruciale de l'investissement dans la vie économique de l'entreprise, contribuant à sa survie et à son développement ainsi qu'à celui du pays dans son ensemble. L'investissement entraîne une décision financière car il nécessite l'allocation de ressources financières conséquentes. Dans cette optique, il est essentiel pour une entreprise de sélectionner l'investissement le plus rentable, en utilisant des méthodes d'évaluation spécifiques pour évaluer la faisabilité et la rentabilité du projet. Chaque entreprise peut adopter une méthode particulière en fonction de ses besoins et de sa stratégie. Dans le cadre de notre mémoire, notre étude de cas pratique a porté sur l'OPGI, qui utilise une méthode spécifique adaptée à ses activités.

La rentabilité du projet de l'OPGI est évaluée à l'aide de la méthode Coût-bénéfice, qui permet de mesurer la différence entre les coûts et les bénéfices engendrés.

L'évaluation de la rentabilité du projet " 30 logements LPA Makouda " a révélé des résultats contrastés :

- La réalisation de 30 logements LPA seulement s'est avérée non rentable entraînant une perte de 6 960 159,80 DA.
- la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux était rentable, générant un bénéfice de 16 033 393.2 DA.
- Les résultats obtenus ont confirmé que le projet dans son ensemble est rentable avec un résultat net de 9 073 233.4 DA.

Cette rentabilité est soutenue par les résultats obtenus grâce à la méthode spécifique de l'OPGI, la méthode Coût-bénéfice, ce qui confirme la validité de l'hypothèse 2. En utilisant cette approche, l'OPGI est en mesure de calculer la rentabilité nette du projet, en prenant en compte tous les coûts engagés et les chiffres d'affaires générés. Cela permet d'évaluer de manière objective si le projet est financièrement viable et apporte des avantages tangibles pour l'OPGI. En utilisant la méthode Coût-bénéfice, l'OPGI peut prendre des décisions éclairées et optimiser ses investissements pour maximiser les résultats financiers.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Cependant, il est important de noter que l'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement au sein de l'OPGI n'est pas une tâche facile. Notre étude a révélé plusieurs difficultés rencontrées lors de ce processus, telles que :

- L'OPGI est soumise aux réglementations de l'État, en particulier en ce qui concerne les projets immobiliers. Ces réglementations peuvent limiter la liberté de l'OPGI dans certains aspects de la réalisation de projets, tels que la fixation des prix des logements et certaines spécificités du projet .
- Le projet a été initié en 2020, mais malheureusement, il a été interrompu en raison de la pandémie de coronavirus. En conséquence, la durée prévue de réalisation du projet n'a pas été respectée en raison des mesures de confinement qui ont rendu impossible la poursuite du projet à ce moment-là.
- Le processus de sélection du terrain s'effectue de manière spontanée, sans préavis quant à la date de visite. Par conséquent, l'OPGI n'a pas la possibilité de connaître tous les détails et défauts du terrain en le voyant uniquement, cela peut avoir un impact significatif sur le projet, car l'absence de préparation préalable expose l'OPGI à des défauts et des imprévus sur le terrain sélectionné. En conséquence, l'OPGI supporte des coûts supplémentaires imprévus. Les défauts structurels, les problèmes de sol, les obstacles environnementaux ou toute autre caractéristique imprévue peuvent nécessiter des mesures correctives coûteuses, retardant ainsi la réalisation du projet et augmentant les dépenses.
- Le marché immobilier est sujet à une forte volatilité des prix en raison de l'inflation causée par la pandémie de COVID-19. L'OPGI avait déjà sélectionné une entreprise pour la réalisation de ce projet. Cependant, en raison de l'inflation et de l'augmentation des prix, cette entreprise a souhaité augmenter le coût de ses services. Cette demande a été refusée par l'OPGI, qui a préféré rechercher une autre entreprise pour la réalisation du projet.

Après avoir identifié les contraintes auxquelles l'OPGI est confrontée dans la réalisation de ses projets immobiliers, il est essentiel de proposer des recommandations pour surmonter ces obstacles et améliorer les résultats. Voici quelques recommandations qui pourraient aider l'OPGI à faire face à ces défis :

- Élaborer un plan d'urgence pour les situations de crise : Compte tenu des imprévus tels que les pandémies, il est important de mettre en place un plan d'urgence solide pour faire face à de telles situations. Cela pourrait inclure des mesures telles que des protocoles de sécurité

CONCLUSION GÉNÉRALE

spécifiques, des stratégies d'adaptation aux restrictions et une réévaluation des délais de réalisation des projets.

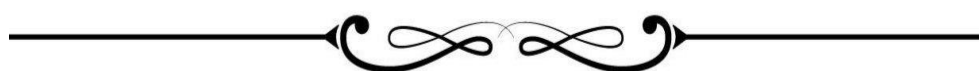
- Renforcer le processus de sélection du terrain : L'OPGI devrait envisager d'améliorer son processus de sélection du terrain en prévoyant des visites préliminaires plus approfondies. Cela permettra d'identifier plus précisément les caractéristiques et les défauts potentiels du terrain, réduisant ainsi les risques de coûts supplémentaires imprévus liés aux problèmes structurels ou environnementaux.

- Diversifier les partenariats avec les entreprises : Pour éviter de dépendre d'une seule entreprise pour la réalisation des projets, l'OPGI pourrait envisager de diversifier ses partenariats. Cela permettra de mieux négocier les prix, de réduire les risques liés à l'inflation et d'assurer une meilleure flexibilité en cas de besoin de changement d'entreprise.

- Effectuer une analyse approfondie du marché immobilier : L'OPGI devrait suivre de près les fluctuations du marché immobilier et les facteurs économiques influençant les prix. Cela permettra d'anticiper les éventuelles variations et d'ajuster les budgets et les plans en conséquence.

En mettant en œuvre ces recommandations, l'OPGI pourra mieux faire face aux contraintes réglementaires, aux crises imprévues, aux défis liés au choix des terrains et à la volatilité du marché, assurant ainsi une réalisation plus efficace et rentable de ses projets immobiliers.

L'élaboration de ce travail nous a permis de développer et d'enrichir notre compréhension ainsi que nos compétences dans le domaine abordé. Tout au long de ce processus, nous avons consacré un temps considérable à la recherche, à l'analyse et à la synthèse d'informations pertinentes.



Bibliographie



Bibliographie :

Ouvrages :

- Albouy Michel : "Investissement et financement des projets : de l'évaluation à la décision", édition Dunod, 2ème édition, Paris.
- Albouy Michel et Besset Christophe : "Evaluation des projets d'investissement : méthodes pratiques", édition Dunod, 3ème édition, Paris.
- Bastiat Frédéric : "Harmonies économiques", édition Guillaumin et Cie, Paris, 1850.
- Bellanger.C et Horny.G : "L'investissement pour les nuls " , édition First, 6ème édition, Paris ,2019.
- Boughaba Abdellah : " Analyse et évaluation des projets", édition Berti, Alger, 2005
- Bourbonnais.R. et Stéphany.L : " Finance d'entreprise",édition Dunod, 8 ème édition, ,Paris ,2019.
- Cabane Pierre : "Les 10 règles d'or de la finance d'entreprise", édition Eyrolles, Paris, 2013.
- Caron Jean-Philippe et Lapayre Nathalie : " Gestion de projet : de l'idée au succès"
- Chabert Dominique : "Finance d'entreprise : théorie et pratique", édition Dunod, 3ème édition, Paris, 2018.
- Chevalier Alain : "Finance d'entreprise : analyse et gestion", édition Gualino, 6ème édition, Paris, 2017.
- Conso.P et Hemici.F : "Gestion financière de l'entreprise ",édition Dunod, 10 ème édition , Paris,2002.
- Dayan Armand et al, Manuelle de gestion, volume 2, édition Ellipses, 2 ème édition, Paris, 2004.
- Debourse Jean-Pierre, Declerck Roger-P : "Principes d'analyse financière de projets d'investissement", édition l'Harmattan, Paris.
- EGLEME.J, PHILIPPS.A, et RAULET.C : "Analyse comptable et financière ", édition. Dunod, Paris, 2000.
- Fiorentino. M. : " Le Guide de l'investissement en Bourse", édition ,Eyrolles, 3 ème édition, Paris, 2020.
- Froger Géraldine et Hert Philippe : "La gestion des projets d'investissement",édition Preason Education,4ème édition,Paris, 2014.
- Hutin.H : "Toute la finance d'entreprise", Edition D'organisation, 3ème Edition, France, 2004.

- Koehl Jacky : "Les choix d'investissement", édition Dunod, Paris, 2003.
- Lasary : "Evaluation financières des projets", Edition Dar el Outhmania, Alger, 2007.
- Laurent Jean-Pierre et al : "Finance d'entreprise", édition Dollaz, 3ème édition, Paris, 2017.
- Lefèvre.L : " Investir dans l'immobilier depuis chez soi" , édition Maxima, 2 ème édition ,Paris, 2018.
- Legros Georges : "Mini manuel de finance d'entreprise", édition Dunod, Paris, 2010.
- MARTINET Alain-Charles, SILEM Ahmed : "lexique de gestion et de management", édition Dunod, 8 ème édition, Paris, 2008.
- MAYE Franck Olivier : " Évolution et rentabilité des projets d'investissements : méthodologie pratique" , Edition Harmattan, Paris, 2007.
- Menye Oscar Assoumou : "Mathématiques financières", Editions Connaissances et savoirs, Paris, 2016.
- Mintzberg Henry, QUINN James Brian et Ghoshal Sumantra: "Stratégie, structure, décision, identité : fondements de la théorie des organisations", Editions Vuibert,Paris, 2012.
- Mousseau Vincent et al : "Aide multicritère à la décision", édition Economica, 2004, Paris.
- Paraque Bernard et al : "Gestion de trésorerie", édition Dunod, Paris.
- Roncalli.T : "Investir en bourse : styles gagnants, styles perdants", édition Eyrolles, 2 ème édition, Paris, 2019.
- SELANDOUX JEAN- FRANCOIS : " le marché immobilier ", édition Presses Universitaires de France, Paris, 2005.
- Vernimmen Pierre et al : "Finance d'entreprise ", édition Dollaz, 11ème édition, Paris.
- VIZZAVONA. P : "Gestion financière" , édition Berti, 9ème édition, Alger, 1999
- VIZZAVONA. P : "Gestion financière" , édition Berti, 9ème édition, Alger, 2004.

Revue :

- Jean-Jacques, Eortunat, Christel, Jean.Varnet, "Lexique pratique du financement de l'immobilier", revu bancaire,Paris, 2003.

Mémoires :

- BENOUARET Bilal, BOUKANDOUL Noureddine," Evaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement :Cas de l'entreprise TCHIN-LAIT Béjaia", mémoire de master en finance d'entreprise, Université de ABDERRAHMANE MIRA, Béjaia, 2016.
- DEBIH Fares," L'évaluation de la rentabilité d'un projet d'investissement, Cas du groupe ETRHB HADDAD :Réalisation d'une usine des tubes spiraux", mémoire de master en sciences commerciales et financière Option :Finance et comptabilité, Ecole supérieur de commerce, Oran, 2015.

Sites webs :

- <https://agicap.com/fr/article/rentabilite-financiere-guide-complet>.
- <https://www.mhuv.gov.dz/fr/category/logements/>
- <https://www.monbien.fr/lexique/marche-immobilier>.



Annexes



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
DIRECTION DE L'URBANISME
DE L'ARCHITECTURE
ET DE LA CONSTRUCTION
DE LA WILAYA DE TIZI OUZOU
SERVICE DE L'URBANISME

BUREAU DES INSTRUMENTS D'URBANISME
N° 1 L 61 DUAC/STAD/URB/2019

21 NOV 1979
TIZI-ENZONI LE

BORDEREAU D'ENVOI

- LE CHEF DE DAIRA DE MAKOUDA,
- LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE DE MAKOUDA
- M. LE CHEF DE DAIRA DE MAKOUDA,
- LE DIRECTEUR DU LOGEMENT DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DE L'ENVIRONNEMENT DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DE L'ENERGIE DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DE L'INDUSTRIE ET DES MINES DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DES RESSOURCES EN EAU DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DES SERVICES AGRICOLES DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DES TRANSPORTS DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE CONSERVATEUR DES FORETS DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU
- LE DIRECTEUR DES TRAVAUX PUBLICS DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DE LA SANTE ET DE LA POPULATION DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DE LA PROTECTION CIVILE DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DES DOMAINES DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LA DIRECTRICE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LE DIRECTEUR DU CADASTRE DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU
- LE DIRECTEUR DE LA CONSERVATION FONCIERE DE TIZI-OUZOU
- LE DIRECTEUR DE L'ALGERIENNE DES EAUX DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU
- LE DIRECTEUR DE LA CONCESSION DE DISTRIBUTION DE TIZI-OUZOU (EX SONELGAZ)
- LE DIRECTEUR DE L'AGENCE FONCIERE DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU,
- LA SUBDIVISIONNAIRE D'URBANISME DE LA DAIRA DE MAKOUDA

OBJET / A/S: CHOIX DE TERRAINS POUR L'IMPLANTATION DE :

-UN PROGRAMME COMPLEMENTAIRE LPA 2019 AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE MAKOUA

VEUILLEZ TROUVER CI-JOINT, UNE COPIE DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU MARDI 12/11/2019 TENUE AU SIEGE DE LA DAIRA DE MAKLOUDA 10H00, AVANT POUR ORDRE DU JOUR CHOIX DE TERRAIN CITE EN OBJET.

COPIES:

Adm. L.F. WOLF (Chairman)
Adm. L.F. WOLF (Vice-Chair)

LE DIRECTEUR.

مركز البحوث

مركز البحوث

MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
DIRECTION DE L'URBANISME
DE L'ARCHITECTURE
ET DE LA CONSTRUCTION
DE LA WILAYA DE TIZI OUZOU
SERVICE DE L'URBANISME

PROCES VERBAL DE CHOIX DE TERRAIN

L'An Deux Mille Dix Neuf et le Dix Neuf du Mois de Novembre, s'est tenue une réunion au siège de la Daira de MAKOUDA, ayant pour ordre du jour choix de terrains pour l'implantation de :

-UN PROGRAMME COMPLEMENTAIRE LPA 2019 AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE MAKOUDA.

ETAIENT PRESENTS:

MR	MOURAD	R/DAIRA/MAKOUDA
MR	RABAH	R/APC/MAKOUDA
MR	N	R/AGRICULTURE
Mme	HASSINA	R/URBANISME/APC/MAKOUDA
Mme	HOURIA	SUAC/MAKOUDA
Mme	DEHIA	R/SEP
Mr	BOUALEM	S/LOGEMENT
Mme	ZEDJIGA	R/SRE/MAKOUDA
MR	MERZOUK	STG/OUAGLIENOUNE
Mme	SAMIA	R/DPTN/TO
MR	MEZIANE	R/FORETS
Mme	LOUIZA	R/DUACT/O

Après sortie sur sites, la commission ainsi composée a visité les terrains dont les caractéristiques sont les suivantes:

1^{er} SITE :

DAIRA : MAKOUDA
COMMUNE : MAKOUDA
LOCALISATION PDAU ET POS : PDAU
SITUATION : VILLAGE SEMGHOUNE
SECTEUR : S.N.U.SU.
NATURE JURIDIQUE : DOMANIALE
SUPERFICIE : A DETERMINER PAR UN LEVEE TOPOGRAPHIQUE
RELIEF : ACCIDENTE
LIMITES :
NORD : Piste.
SUD : Piste.
EST : complément de terrain.
OUEST : RN°72.

RESEAUX DE VIABILITE :

- A.E.P : Existe.
- ASSAINISSEMENT : Néant.

-ELECTRICITE : Existe.

-VOIRIE : Existe.

-GAZ : Existe

OBSERVATIONS :

-La constance du programme sera déterminée par l'étude.

-Le terrain a fait l'objet d'une demande de concession dans le cadre de l'investissement.

-La situation de l'assiette par rapport aux secteurs n'est pas claire (S.N.U.S.U.)

2ème SITE :

DAIRA : MAKOUDA.

COMMUNE : MAKOUDA.

LOCALISATION PDAU ET POS : POS N° 01 (non lancé)

SITUATION : CHEF-LIEU.

SECTEUR : SU.

NATURE JURIDIQUE : DOMANIALE.

SUPERFICIE : A DETERMINER PAR UN LEVEE TOPOGRAPHIQUE (Environ 2000M²)

RELIEF : TRES ACCIDENTE.

LIMITES :

NORD: Terrain privé (Consorts BELMOKHTAR)

SUD: RN 72.

EST : 35 locaux commerciaux à usage professionnel

OUEST : Terrain privé (Héritiers BOUDJEMAA)

RESEAUX DE VIABILITE :

-A.E.P : Existe.

-ASSAINISSEMENT : Existe.

-ELECTRICITE : Neant

-VOIRIE : Existe.

-GAZ : Existe.

OBSERVATIONS :

-La constance du programme sera déterminée par l'étude.

-A prévoir un poste maçonné pour l'électricité.

3ème SITE :

DAIRA : MAKOUDA.

COMMUNE : MAKOUDA.

LOCALISATION PDAU ET POS : POS N° 11 (non lancé)

SITUATION : AGOUNT NA'ROUPLAINE.

SECTEUR : SU.

NATURE JURIDIQUE : DOMANIALE.

SUPERFICIE : A DETERMINER PAR UN LEVEE TOPOGRAPHIQUE. (Environ 1800M²)

RELIEF : LEGEREMENT EN PENTE.

LIMITES :

NORD: Route du village.

SUD: Aire de jeux et café du centre de Tala Bouzrou.

EST : Complément de terrain et construction illicite (Bahmed Mohammed), ayant fait d'un PV d'infraction.

OUEST : 20 logements OPGI.

RESEAUX DE VIABILITE :

-A.E.P : Existe.

-ASSAINISSEMENT : Existe.

-ELECTRICITE : Existe.

-VOIRIE : Existe

-GAZ : Existe

OBSERVATIONS :

-La consistance du programme sera déterminée par l'étude.

-Existence d'une piste à l'intérieur du site, traverser par une conduite de gaz Ø 40 qui dessert les logements 20 logements OPGI.

-A prévoir un poste maçonné pour l'électricité.

-Existence d'une baraque illicite sur l'assiette convoitée, occupée par les frères Kacimi.

4^{ème} SITE :

DAIRA : MAKOUDA.

COMMUNE : MAKOUDA.

LOCALISATION PDAU ET POS : POS N° 03 APPROUVE.

SITUATION : AZAGHAR N'AIT FARES

SECTEUR : SU.

AFFECTATION : HABITAT.

NATURE JURIDIQUE : DOMANIALE.

SUPERFICIE : A DETERMINER PAR UN LEVEE TOPOGRAPHIQUE. (Environ 3000M²)

RELIEF : LIGEREMENT EN PENTE.

LIMITES :

NORD : Terrain privé (Héritiers Messaoudi)

SUD : Voie et au delà l'unité de la protection civile.

EST : Voie et au delà la bibliothèque communale.

QUEST : 20 logements LPL (achevé).

RESEAUX DE VIABILITE :

-A.E.P : Existe.

-ASSAINISSEMENT : Existe.

-ELECTRICITE : Néant.

-VOIRIE : Existe.

-GAZ : Existe.

OBSERVATIONS :

-La consistance du programme sera déterminée par l'étude et doit être conforme aux orientations du POS N°03 approuvé en date du 19/04/2010.

-A prévoir un poste maçonné pour l'électricité.

-Existence d'un mur de clôture sur le site.

NB : Ce choix de terrain a une validité d'une année pour achever la procédure de transfert de propriété, passé ce délai, le terrain peut être affecté à d'autres programmes.

FIN DU P.V.

DEVIS QUANTITATIVE ET ESTIMATIVE

PROJET : Site 20 Logements LPA (Nouvelle Formule) à Tala Bourrou Commune et Daïra de MAKOUA.

Surface du terrain est de : environ 1800,00m²

Lot	Unité	Prix Unitaire (DA/HT)	Montant Total (DA/HT)
Levé topographique et délimitation	M ²	10,00DA	18 000,00
Dossier de transfert de propriété	Forfait	12 000,00DA	12 000,00
Bornage	Forfait	20 000,00DA	20 000,00
Document D'Arpentage	Forfait	15 000,00DA	15 000,00
Montant Total en HT			65 000,00DA
TVA 19%			12 350,00DA
Montant Total en TTC			77 350,00DA

Arrête le présent devis à la somme en toutes taxes comprises de
Soixante Dix Sept Mille Trois Cent Cinquante Dinars (77 350,00DA)

ETUDE GEOTECHNIQUE DE SOL DU PROJET : DES 20 LOGEMENTS PROMOTEURS (NOUVELLE FORMULE) A TALA-BOUZHOU, COMMUNE ET DAIRA MAKODDA, WILAYA DE TIZI-OUZOU

DEVIS QUANTITATIF ET ESTIMATIF

N°	DESIGNATION DES OUVRAGES	Unités	Quantités	Prix Unitaires	TOTAUX
01	Essai au pénétromètre dynamique lourd : pénétration dans le sol par battage d'une pointe portée par un bras de rigide, jusqu'au refus	F	06	5.000,00	30.000,00
02	Sondage carotté : extraction des échantillons de sol sans en modifier ni l'état ni la structure	F	02	35.000,00	70.000,00
03	Essais physico-chimiques				
03.1	Teneur en eau naturelle : séchage en étuve (70h à 105°) sur deux portions de chaque prélèvement pour avoir une valeur plus représentative	L	04	1.000,00	4000,00
04	Densité sèche et humide				
04.1	La densité des particules sèches et granulométrie : représentation du pourcentage en poids des grains	L	04	1.000,00	4000,00
05	Analyse granulométrique	F	04	1.000,00	4000,00
06	Limites d'atterberg :				
06.1	Classification granulométrique et les différents états de consistance de sol fin	F	04	1.000,00	4000,00
07	Analyse chimique : la dissolution des particules contenues dans le sol	F	02	1.500,00	3.000,00
08	Essai oedométrique : détermination des caractéristiques de compressibilité du sol qui permettent d'estimer le tassement du massif de sol sous le poids d'une charge verticale donnée	F	04	1.500,00	6.000,00
09	Essai de cisaillement rectangulaire : détermination de la résistance au cisaillement des sols caractérisée par la cohésion 'c' et l'angle de frottement ϕ	F	04	1.500,00	6.000,00
10	Essai à la compression simple	F	02	500,00	1.000,00
11	Vérification de la stabilité du site	F	01	70.000,00	70.000,00
12	Vacation technique, interprétation des résultats, synthèse et rédaction du rapport	F	01	10.000,00	10.000,00

Montant total en H. Taxes	=	217.000,00
TVA 19%	=	41.144,00
Montant total en TTC	=	258.944,00

Arrêté le ... à l'adresse de la ...



Table des matières



Table des matières

Remerciements	
Sommaire	
Liste des abréviations	
Liste des tableaux	
Liste des figures	
Liste des annexes	
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	01
CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉ ET CONCEPTS DE BASE SUR LES INVESTISSEMENTS	
Introduction.....	05
Section 01 : Notions générales sur l'investissement.....	05
1-Définition de l'investissement.....	05
1-1- Définition d'une manière générale.....	05
1-2- Définition de l'investissement selon quelques auteurs.....	05
1-3- Définition de l'investissement du point de vue comptable, financier, économique, et stratégique	06
1-3-1- Du point de vue comptable.....	06
1-3-2- Du point de vue financier	06
1-3-3- Du point de vue économique	07
1-3-4- Du point de vue stratégique	07
2- Classification de l'investissement	07
2-1- Classification selon L'objectif.....	07
2-1-1 -Les investissements de remplacement.....	07
2-1-2- L'investissement d'expansion	07
2-1-3- Les investissements stratégiques.....	08
2-1-4- Les investissements de modernisation	08
2-1-5- Les investissements de création.....	08
2-1-6- Les investissements sociaux	08
2-2- Classification selon leur nature.....	08
2-2-1-Les investissements corporels	08
2-2-2-Les investissements incorporels	09
2-2-3-Les investissements financiers.....	09
2-3-Classification selon le risque	09

2-3-1-Investissement sans risque	09
2-3-2-Investissement à faible risque	10
2-3-3-Investissement à risque modéré.....	10
2-3-4-Investissement à haut risque.....	10
2-4- Classification selon le secteur d'activité	10
2-4-1-Investissement dans le secteur de l'énergie	10
2-4-2- Investissement dans le secteur de la technologie	10
2-4-3-Investissement dans le secteur de la santé	10
2-4-4-Investissement dans le secteur de l'immobilier	11
2-5- Classification selon l'origine des fonds	11
2-5-1- Investissement public.....	11
2-5-2- Investissement privé	11
2-5-3- Investissement public-privé.....	11
2-6-Classification selon le degré de lien économique	11
2-6-1- Les investissements indépendants	11
2-6-2- Les investissements complémentaires	11
2-6-3- Les projets mutuellement exclusifs	12
2-7- Classification selon la nationalité	12
2-7-1-Investissement local.....	12
2-7-2- Investissement étranger.....	12
3- Les caractéristiques de l'investissement.....	13
3-1- L'investissement initial	13
3-2- La durée de vie.....	13
3-3- La valeur résiduelle	14
3-4-Les flux de trésorerie générés par l'investissement	14
4- Les objectifs de l'investissement	15
5-Cycle de vie de l'investissement.....	16
5-1- La phase d'identification	16
5-2- La phase de préparation.....	17
5-3- La phase d'évaluation	18
5-4- La phase de décision	18
5-5-La phase de réalisation	19
5-6-La phase post-évaluation	19
6- L'importance de l'investissement	21

6-1-L'importance de l'investissement au niveau national	21
6-2-L'importance d'investir au niveau des individus.....	21
6-2-1- Le développement et la croissance de capital	21
6-2-2- Assurer une vie financière décente lorsque les individus décident de se retirer du travail	21
6-2-3- Réaliser des profits supplémentaires avec moins d'effort	22
6-2-4- Atteindre des objectifs financiers	22
6-2-5- Elargir le cercle d'affaires	22
6-2-6- Contribuer au service communautaire et au développement	22
6-2-7- Accompagner les entrepreneurs	23
7- Les risques des investissements	23
Section 02 : La rentabilité d'un projet d'investissement	24
1- Définition de la rentabilité	25
2- Types de rentabilité	25
2-1- La rentabilité financière	25
2-2- La rentabilité économique	26
2-3- La rentabilité comptable.....	26
2-4- La rentabilité sociale	27
3- Rôle de rentabilité	29
3-1-Mesurer la performance des investissements	29
3-2-Optimiser la gestion des investissements	29
3-3-Séduire les investisseurs.....	30
3-4-Assurer la pérennité de l'entreprise.....	30
Section 03 : Evolution du marché immobilier en Algérie.....	30
1- Notions générales sur le marché et le projet immobilier	30
1-1- Définition de projet immobilier	30
1-2- Type de projet immobilier	30
1-2-1-La location-vente	31
1-2-1-1-Définition de la location-vente.....	31
1-2-1-2-Les conditions de la location-vente	31
1-2-1-3- Les bénéficiaires de la location-vente	31
1-2-1-4- La formalisation des décisions de la location-vente.....	32
1-2-2- Le logement public locatif (LPL)	33

1-2-2-1- Définition	33
1-2-2-2-Les bénéficiaires d'un logement public locatif.....	33
1-2-2-3- Prix de cession.....	34
1-2-3- Le logement public promotionnel (LPP)	34
1-2-3-1-Définition	34
1-2-3-2- Les conditions pour bénéficier d'un logement LPP.....	34
1-2-4- Le logement rural.....	35
1-2-4-1- Définition	35
1-2-4-2- Les personnes éligibles à une aide à l'habitat rural	35
1-2-4-3-Les conditions d'éligibilité	36
1-2-4-4-Le versement de l'aide de l'Etat à l'habitat rural.....	36
1-2-5-Le logement promotionnel aidé (LPA)	36
1-2-5-1-Définition de logement promotionnel aidé	36
1-2-5-2-Les bénéficiaires du logement promotionnel aidé.....	37
1-2-5-3-Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un LPA.....	37
1-2-5-4-Le prix de cession d'un logement promotionnel aidé	37
1-2-5-5-Le financement du projet LPA.....	38
1-3-Définition du marché immobilier	38
1-4-Les intervenants sur le marché immobilier	39
1-4-1-Les intervenants temporaires.....	39
1-4-1-1-Le maître d'ouvrage.....	39
1-4-1-2-Le maître d'œuvre	40
1-4-1-3- L'entreprise de réalisation.....	40
1-4-1-4- Le promoteur	40
1-4-2-Les intervenants permanents	41
1-4-2-1- L'arpenteur géométrique.....	41
1-4-2-2- L'expert immobilier.....	41
1-4-2-3- Le notaire	41
1-4-2-4- L'Assemblée Populaire Communale(APC)	41
1-4-2-5- La conservation foncière	41
1-4-3-Autres intervenants	41
1-4-3-1-Etablissement prêteurs.....	41
1-4-3-2- Les organismes de contrôle	42
2- L'évolution du marché immobilier en Algérie à partir de 1960.....	42

3-Les facteurs qui ont influencé l'évolution de marché immobilier à partir de 1960 EN	
ALGERIE	43
3-1-La politique économique et fiscale	43
3-2-La croissance démographique.....	43
3-3-L'urbanisation rapide	43
3-4- Les politiques gouvernementales en matière de logement	43
3-5- Les tendances économiques mondiales	43
3-6- Les financements et crédits immobiliers	44
3-7- Les événements politiques et sociaux	44
3-8- La qualité de construction et la gestion de projet.....	44
Conclusion	44
CHAPITRE II : MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION DE LA RENTABILITÉ D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT.	
Introduction	45
Section 01 : Evaluation d'un projet d'investissement	45
1- Définition de l'évaluation	45
2- Les types d'évaluation	45
2-1- L'évaluation financière (EF)	45
2-2- L'évaluation économique (EE)	46
2-3- L'évaluation stratégique (ES).....	46
2-4-L'évaluation sociale (ESO)	46
3- Les raisons motivants l'évaluation d'un projet d'investissement	48
4- Le temps de l'évaluation	49
4-1- L'évaluation avant la mise en œuvre	49
4-1-1-Définition	49
4-1-2-Objectifs	49
4-2- L'évaluation pendant la mise en œuvre	50
4-2-1-Définition	50
4-2-2-Objectifs	50
4-3- L'évaluation après la mise en œuvre	51
4-3-1-Définition	51
4-3-2-Objectifs	52
Section 02 : Les outils d'évaluation d'un projet d'investissement.....	52
1- Les outils d'évaluation utilisés par les entreprises	52

1-1- La Valeur Actuelle Nette (VAN).....	53
1-1-1-Définition de la VAN.....	53
1-1-2- Formule de calcul.....	53
1-1-3- Avantages de la VAN	55
1-1-4-Inconvénients de la VAN	56
1-1-5-Importance de la VAN	58
1-2- Le TRI	58
1-2-1- Définition de TRI.....	59
1-2-2- Formule de calcul.....	59
1-2-3- Avantages du TRI	61
1-2-4- Inconvénients du TRI.....	62
1-2-5-Importance du TRI.....	63
1-2-6- Le dilemme VAN-TIR.....	63
1-3-L'indice de profitabilité.....	65
1-3-1-Définition de l'Indice de Profitabilité	66
1-3-2- Formule de calcul.....	66
1-3-3-Avantages de l'Indice de Profitabilité	66
1-3-4-Inconvénients de l'Indice de Profitabilité.....	67
1-3-5-Importance de l'Indice de Profitabilité.....	67
1-4- Le délai de récupération du capital investi (DRCI)	67
1-4-1-Définition de délai de récupération.....	68
1-4-2- Méthode de calcul.....	68
1-4-3- Avantages du délai de récupération	69
1-4-4- Inconvénients du délai de récupération.....	69
1-4-5- Importance du délai de récupération.....	69
1-5-Critères de décision.....	70
2- les outils adoptés par les organismes publics.....	71
2-1-La méthode coût-bénéfice	71
2-1-1-Formule de calcul	72
2-1-2-Avantages	72
2-1-3-Inconvénients.....	73
2-2-Analyse coût-efficacité (ACE)	73
2-2-1-Avantages	73
2-2-2-Inconvénients.....	74

2-3-Évaluation multicritère	74
2-3-1-Avantages	74
2-3-2-Inconvénients.....	75
2-4-L'analyse de sensibilité.....	75
2-4-1-Avantages	75
2-4-2- Inconvénients.....	76
2-5- L'analyse de scénarios	76
2-5-1-Avantages	76
2-5-2-Inconvénients.....	77
Section 03 : Contraintes d'évaluation d'un projet d'investissement.....	77
1- Les contraintes rencontrées par les entreprises privées.....	77
1-1- Les contraintes de coût.....	77
1-2- Les incertitudes	78
1-3- Les contraintes de temps	78
1-4 Les contraintes réglementaires.....	78
1-5- Les biais cognitifs	78
2-Contraintes liées à l'évaluation pour les organismes publics	79
2-1-Les limites budgétaires.....	79
2-2- Les exigences légales et réglementaires.....	79
2-3-La bureaucratie	79
2-4- Les contraintes politiques.....	79
2-5- La pression médiatique et sociale	79
Conclusion	80

CHAPITRE III : ETUDE ET EVALUATION DE LA RENTABILITE DU PROJET 30

LOGEMENTS LPA MAKOUA

Introduction.....	81
Section 1 : L'organisme d'accueil.....	81
1-Historique et généralités sur l'OPGI.....	81
1-1- Historique	81
1-2-Définition et missions de l'OPGI.....	82
1-2-1- Définition de l'OPGI.....	82
1-2-2- Les missions de l'OPGI	82
2- La description générale de l'organigramme de l'OPGI	86

2-1-La direction générale	86
2-1-1-Le directeur général	86
2-1-2-Le Directeur Général Adjoint	86
2-2- Les cellules	87
2-2-1- Cellule à la Sécurité Interne	87
2-2-2-La cellule aux affaires juridiques et contentieuses	87
2-2-3-Cellule Audit interne	87
2-2-4- Cellule organisation et système d'information et de communication.....	88
2-3- Les départements	88
2-3-1- Département finances et comptabilité (DFC)	80
2-3-2-Département gestion et maintenance du patrimoine (D.G.M.P)	90
2-3-3- Département maîtrise d'ouvrage (D.M.O)	91
2-4-Les agences.....	94
2-5- Le régime financier et fiscal de l'OPGI.....	94
2-5-1- Le régime financier	94
Section 02 : La procédure suivie pour la réalisation d'un projet immobilier LPA	95
1-La procédure de la mise en œuvre d'un projet immobilier LPA	95
1-1- La sélection de l'OPGI par les autorités	95
1-2- La démarche d'investissement.....	97
1-2-1- Le choix du terrain	97
1-2-2- La sélection des partenaires (l'appel d'offres)	100
1-2-2-1- Le rôle des partenaires	100
2- Les bénéfices de l'OPGI lors de la réalisation d'un projet LPA.....	101
Section 3 : Étude et évaluation du projet ' 30 logements LPA Makouda'	102
1- Présentation du projet	102
1-1-Le promoteur	102
1-2- L'assiette du projet	102
1-3- Caractéristiques du projet.....	103
2- Etude et évaluation de projet	106
2-1- Étude de la partie logement	107
2-1-1- Les coûts liés à la réalisation de 30 logements LPA.....	107
2-1-2- Les bénéfices liés à la réalisation de 30 logements LPA	108
2-1-3- La rentabilité nette de 30 logements LPA.....	109
2-2- Étude de la partie commerce.....	109

2-2-1-Le coût de revient liée à la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux	110
2-2-2-Les bénéfices liées à la réalisation de 19 locaux et espaces commerciaux	111
2-2-3-La rentabilité nette de 19 locaux et espaces commerciaux	112
2-3-La rentabilité nette du projet.....	113
Conclusion	113
CONCLUSION GÉNÉRALE	115
Bibliographie	
Annexes	

Résumé

La décision d'investir est un acte essentiel pour une entreprise, car elle implique un engagement sur le long terme. Il s'agit de dépenser des sommes importantes dans l'immédiat dans le but de réaliser des gains futurs, tout en prenant en compte les risques liés à l'environnement de l'entreprise. Afin de prendre une décision d'investissement pertinente, l'évaluateur utilise des méthodes d'évaluation et des critères de sélection.

Le principal objectif de ce travail est de répondre à la question suivante : "Sur quels outils se base l'OPGI pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissements ?".

Afin de répondre à cette problématique, nous avons fait une recherche documentaire où divers ouvrages et documents et sites web portant sur le sujet ont été consultés, ensuite nous avons étudié un cas pratique relative à l'OPGI de Tizi-Ouzou basée sur l'exploitation des données et informations collectées auprès de cet office afin de les analyser.

Notre étude de cas se focalise sur l'évaluation de la rentabilité du projet, en l'occurrence le projet des "30 logements LPA Makouda", au sein de l'OPGI de Tizi-Ouzou. Cette étude nous a permis de découvrir la méthode utilisée par cet office pour évaluer la rentabilité de ses projets d'investissement.

Mots clés : Projet d'investissement, rentabilité, évaluation, OPGI.

Abstract

The decision to invest is a crucial act for a company as it involves a long-term commitment. It entails spending significant amounts in the present with the aim of realizing future gains, while taking into account the risks associated with the business environment. In order to make a relevant investment decision, the evaluator utilizes evaluation methods and selection criteria.

The main objective of this study is to answer the following question: "What tools does the OPGI rely on to evaluate the profitability of its investment projects?".

To address this issue, we conducted a literature review where various books, documents, and websites on the subject were consulted. Subsequently, we examined a practical case related to the OPGI of Tizi-Ouzou, based on the utilization of data and information collected from this organization for analysis.

Our case study focuses on evaluating the profitability of the project, specifically the "30 housing units LPA Makouda" project, within the OPGI of Tizi-Ouzou. This study enabled us to discover the method employed by this organization to evaluate the profitability of its investment projects.

Keywords: Investment project, profitability, evaluation, OPGI.

ملخص

القرار بالاستثمار هو فعل أساسي للشركة، حيث ينطوي على الالتزام على المدى الطويل. يتعين فيه إنفاق مبالغ كبيرة في الحاضر بهدف تحقيق مكاسب مستقبلية، مع مراعاة المخاطر المرتبطة ببيئة العمل. من أجل اتخاذ قرار استثمار ملائم، يستخدم المقيم طرق التقييم ومعايير الاختيار.

الهدف الرئيسي لهذا البحث هو الإجابة على السؤال التالي: "على أي أدوات يعتمد ديوان الترقية و التسيير العقاري لتقييم مردودية مشاريعه الاستثمارية؟".

للإجابة على هذه المسألة، أجرينا مراجعة وثائقية حيث تم الاطلاع على مجموعة متنوعة من الكتب والمستندات ومواقع الويب المتعلقة بالموضوع. بعد ذلك، قمنا بدراسة حالة عملية تتعلق بديوان الترقية و التسيير العقاري بتيزي وزو، بناءً على استغلال البيانات والمعلومات التي تم جمعها من هذا المكتب لتحليلها.

تركز دراستنا على تقييم مردودية المشروع، وتحديداً مشروع "30 وحدة سكنية LPA ماكودا" في إطار ديوان الترقية و التسيير العقاري بتيزي وزو. قد سمحت لنا هذه الدراسة بمعرفة الطريقة المستخدمة من قبل هذا المكتب لتقييم مردودية مشاريعه الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: مشروع استثماري، مردودية، تقييم، د.ت.ع.