



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE MOULOD MAMMARI DE TIZI-OUZOU  
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET  
DES SCIENCES DE GESTION

DEPARTEMENT DES SCIENCES ECONOMIQUES

*Mémoire de fin de cycle*

En vue de l'obtention du diplôme de master en Sciences

Economiques

Option : Economie et Gestion Des Entreprises

Thème

# Évolution critère d'octrois crédit immobilier Cas : BADR AIN EL HAMMAM

**Présenté par :**

BEN ZID ILELLI

**Encadré par**

GUELMIN MOHEMMED HICHAM

**Devant les jurys composés de**

**Président :** Mr . ALLAG Yacine , UMMTO

**Examineur :** Mr. OUNASSI Hassene , UMMTO

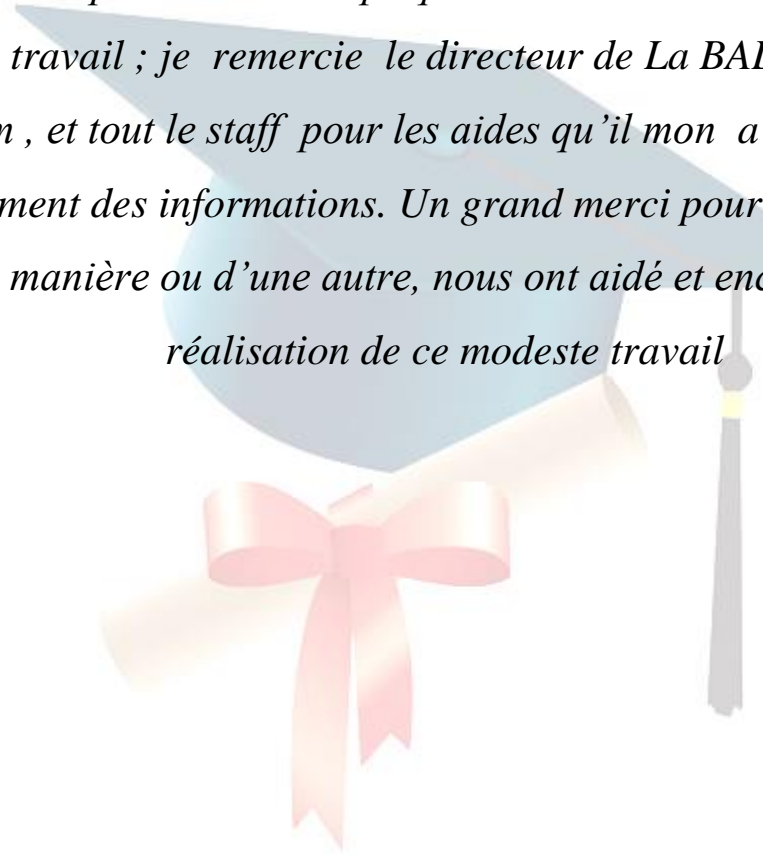
**Rapporteur :** Mr . GUELMIN Mohammed Hicham , UMMTO

**Date de soutenance: 02/07/2025**

**Promotion 2024/2025**

## *Remerciements*

*Je remercie le bon Dieu pour le courage, la patience qui a été utiles tout au long de mon parcours ; je tiens à témoigner de mon profond gratitude et je remercie les plus sincères à notre promoteur Monsieur GULEMIN Mohammed Hicham Pour avoir dirigé mon travail pour son soutien et pour tout le temps qu'il a consacré au bon déroulement de ce travail ; je remercie le directeur de La BADR de Ain El Hammam , et tout le staff pour les aides qu'il m'a fournies lors du recensement des informations. Un grand merci pour tous ceux qui ; d'une manière ou d'une autre, nous ont aidé et encouragés à la réalisation de ce modeste travail*



## *Dédicace*

*A mes parents À mes chers parents, pour leur amour inconditionnel, leur soutien et leurs encouragements constants. Ce travail est le fruit de leur confiance en moi.*

*À mes professeurs et mon encadrants MR .GUELMIN MOHMMED HICHAM, qui ont su me guider avec patience et bienveillance. Leur savoir et leurs conseils ont été une source précieuse d'inspiration.*

*Au directeur de la banque est tout le staff de la banque*

*À mes frères et mes amis et proches, qui ont partagé avec moi les moments de doute et de réussite. Leur présence a rendu ce parcours plus agréable.*

*A ma meilleure amie qui a été là pour moi tout cette période*

# *Liste des abréviations*

## Liste des abréviations

---

BADR : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural

BNP : leader européen des services bancaire et financiers

CPA : Crédit Populaire d'Algérie

CNCEP : Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

LSP : Logement Social Participatif

CDI : Contrat à Durée Indéterminée

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier

ENPL : Logement Promotionnel Public

AADL : Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

LPP : Logement Promotionnel Public

CNL : Caisse Nationale du Logement

LPA : Logement Promotionnel Aidé

CNL : Caisse Nationale du Logement

LPA : Logement Promotionnel Aidé

BEA : Banque Extérieure d'Algérie

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire

ENPI : Entreprise Nationale de Promotion Immobilière

ATD : Avis à Tiers Détenteur

TCR : Taux de Crédit Refinancé

FR : Fonds de Roulement

BFR : Besoin en Fonds de Roulement

TR : Taux de Rendement

SIG : Système d'Information Géographique

RBE : Résultat Brut d'Exploitation

EBE : Excédent Brut d'Exploitation

CA : Chiffre d'Affaires

CAF : Capacité d'Autofinancement

VA : Valeur Ajoutée

DMLT : Durée Moyenne des Longs Termes

TFT : Taux de Financement Total

# *Liste des tableaux*

## Liste des tableaux

---

### Liste des tableaux

<b>Tableaux 1</b> : Typologie des crédits immobiliers en Algérie .....	<b>12</b>
<b>Tableau2</b> : Évolution historique du crédit immobilier en Algérie .....	<b>15</b>
<b>Tableau3</b> : Principaux critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie .....	<b>22</b>
<b>Tableaux 4</b> : simplifié « Actif / Passif.....	<b>72</b>
<b>Tableaux 5</b> : Causes et incidences selon le niveau du fonds de roulement (FR) .....	<b>74</b>
<b>Tableaux 6</b> : : Principaux ratios financiers et leur interprétation.....	<b>80</b>
<b>Tableaux 7</b> : : Données de départ remboursement l'emprunteur.....	<b>88</b>
<b>Tableaux 8</b> : Résumé des résultats finaux remboursement l'emprunteur .....	<b>89</b>
<b>Tableaux 9</b> : Calcul du coût total du crédit immobilier .....	<b>91</b>

# *Sommaire*

# Sommaire

---

<b>Introduction générale.....</b>	<b>2</b>
-----------------------------------	----------

## **Chapitre I : Cadre historique de l’octroi du crédit immobilier en Algérie**

<b>Introduction .....</b>	<b>7</b>
Section 1 : Définitions clés et enjeux du crédit immobilier .....	8
Section 2 : Les principaux acteurs du marché immobilier et bancaire en Algérie.....	8
Section 3 : Typologie des crédits immobiliers proposés en Algérie .....	10
Section 4 : Évolution historique du crédit immobilier en Algérie .....	13
<b>Conclusion .....</b>	<b>16</b>

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

Section 1 : Les critères classiques d’octroi du crédit immobilier .....	18
Section 2 : Influence des réformes économiques et de la modernisation bancaire .....	23
Section 3 : Conséquences sur les emprunteurs – inclusion ou exclusion financière.....	31
Section 4 : Adaptation des banques – nouvelles pratiques et produits financiers.....	37
<b>Conclusion.....</b>	<b>41</b>

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d’évolution**

<b>Introduction .....</b>	<b>43</b>
Section 1 : Freins actuels à l’accès au crédit.....	43
Section 2 : L’avenir du crédit immobilier – ouverture vers la finance islamique .....	47
Section 3 : Recommandations pour un système de crédit plus accessible et durable .....	53
<b>Conclusion.....</b>	<b>59</b>

## **Chapitre IV : Enquête sur l’octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

<b>1. Présentation de la Banque de l’Agriculture et du Développement Rural (BADR) – Agence Aïn El Hammam.....</b>	<b>61</b>
<b>2. Ressources et dépenses de la BADR – Agence d’Aïn El Hammam .....</b>	<b>63</b>
<b>3. Objectifs, missions et relations de la BADR Aïn El Hammam avec les tiers.....</b>	<b>65</b>
<b>4. Organisation du service crédit – Agence BADR d’Aïn El Hammam.....</b>	<b>67</b>
<b>5. La relation entre la banque et le demandeur de crédit.....</b>	<b>68</b>
<b>6. Diagnostic économique et financier de l’entreprise .....</b>	<b>71</b>
<b>7. Typologie des crédits à la BADR.....</b>	<b>84</b>
<b>8. Processus d’étude d’un crédit immobilier à la BADR .....</b>	<b>85</b>
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>94</b>

# *Introduction générale*

## Introduction générale

---

Le logement constitue un besoin fondamental et un vecteur essentiel d'intégration sociale et de reconnaissance individuelle. Il représente également l'un des investissements les plus importants pour les ménages, tant sur le plan financier que symbolique.

En Algérie, le secteur immobilier connaît depuis plusieurs années une dynamique soutenue, traduisant une forte demande en logements et une mobilisation croissante des acteurs économiques. Le financement des biens immobiliers s'impose désormais comme une composante majeure de l'activité bancaire, participant activement à la performance globale du système financier national.

Dans ce contexte, l'octroi de crédits immobiliers et l'évaluation des risques qui y sont associés apparaissent comme des enjeux centraux pour les établissements bancaires. À l'échelle mondiale, l'immobilier occupe une place stratégique dans les économies, et l'analyse des mécanismes qui encadrent cette activité devient indispensable, notamment lorsqu'elle est replacée dans les spécificités du contexte algérien.

Aujourd'hui, face à une croissance démographique soutenue et à l'augmentation des revenus, l'État algérien peine à répondre efficacement aux besoins croissants en matière de logement. Le marché immobilier repose alors sur la capacité à offrir des produits adaptés à une demande solvable. Dans ce schéma, les banques jouent un rôle déterminant en mobilisant les ressources financières nécessaires à la réalisation des projets immobiliers. Parmi elles, la BADR se distingue par son rôle central dans le financement de l'habitat à travers l'octroi de crédits immobiliers.

Dès lors, l'analyse des conditions d'octroi de crédit immobilier et des méthodes d'évaluation du risque s'avère cruciale pour mieux comprendre les pratiques bancaires et leurs implications économiques. Cette étude se propose d'examiner, à travers le cas de la Banque Nationale d'Algérie, les mécanismes mis en place pour analyser les demandes de crédit, évaluer les risques et encadrer le financement du secteur immobilier.

Le crédit immobilier occupe une place prépondérante dans l'économie, avec des enjeux majeurs liés à son octroi et à l'évaluation des risques associés. Il est donc essentiel d'analyser en profondeur les procédures d'octroi de ces crédits, ainsi que les outils d'évaluation et de gestion des risques utilisés par les établissements bancaires.

## **Introduction générale**

---

La problématique centrale de cette étude porte sur les pratiques de la Banque Agricole de Développement Rural (BADR), agence 573 à Ain El Hemmam, et s'articule autour de la question suivante :

Quelles sont les procédures adoptées par la BADR pour le financement immobilier ?

Il s'agit plus précisément d'examiner les critères appliqués, les méthodes utilisées, ainsi que les mesures de prévention et de gestion du risque mises en œuvre par cette banque.

Pour répondre à cette problématique, deux questions secondaires sont posées :

L'intérêt de ce sujet réside dans la compréhension des différentes modalités de financement immobilier à la BADR, en tenant compte des conditions propres à cette institution, et dans l'analyse des pratiques bancaires en matière d'évaluation et de gestion des risques.

### **Méthodologie**

Pour répondre à ces questions, une méthodologie rigoureuse sera mise en œuvre, reposant sur trois axes complémentaires :

- Une revue bibliographique approfondie permettra d'étudier les travaux existants sur l'octroi du crédit immobilier et l'évaluation du risque bancaire, constituant ainsi une base théorique solide pour l'étude.
- Une collecte de données primaires sera effectuée directement auprès de la BADR, à l'agence 573 d'Ain El Hemmam, notamment par le biais d'entretiens semi-directifs avec des professionnels du secteur bancaire.
- Une analyse qualitative des données recueillies permettra de dégager des conclusions pertinentes et de répondre aux interrogations de la recherche.

### **Objectif de la recherche**

Cette étude vise à fournir une analyse détaillée des pratiques d'octroi de crédit immobilier et des méthodes d'évaluation des risques au sein de la BADR. En identifiant les critères, méthodes et dispositifs de gestion du risque utilisés, elle souhaite contribuer à une meilleure compréhension des processus bancaires dans ce domaine, et formuler des recommandations pour améliorer ces pratiques.

# Introduction générale

---

## Structure du mémoire

Ce mémoire se divise en quatre chapitres, chacun abordant une dimension spécifique de l'analyse du crédit immobilier et de l'évaluation de son risque :

- **Chapitre 1** : Cadre historique du crédit immobilier en Algérie
  - Définition et enjeux du crédit immobilier
  - Principaux acteurs du marché immobilier et bancaire
  - Typologie des crédits immobiliers proposés en Algérie
  - Évolution historique et cadre réglementaire du crédit immobilier
- **Chapitre 2** : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier
  - Critères classiques : revenu, garanties, apport personnel
  - Influence des réformes économiques et de la modération
  - Conséquences pour les emprunteurs : inclusion ou exclusion financière
  - Adaptation des banques : nouvelles pratiques et produits financiers
- **Chapitre 3** : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution
  - Freins actuels à l'accès au crédit : cadre légal, rigidité bancaire, informalité
  - L'avenir du crédit immobilier : ouverture vers la finance islamique
  - Recommandations pour un système de crédit plus accessible et durable
- **Chapitre 4** : Cas pratique en niveau agence BADR AIN EL HEMAMM

Pour renforcer la compréhension, certains documents issus de la BADR seront également présentés en annexe.

## Contexte et problématique

L'accès au crédit immobilier est un enjeu majeur en Algérie, compte tenu de la forte demande en logements. Le crédit immobilier constitue un levier financier indispensable pour permettre aux ménages d'acquiescer un logement. Cependant, les critères d'octroi ont évolué sous l'effet de facteurs économiques, sociaux et réglementaires.

Malgré les réformes entreprises pour faciliter l'accès au crédit immobilier, l'Algérie fait face à plusieurs défis, notamment la stabilité du marché immobilier, les risques économiques et les besoins en inclusion financière. Ces évolutions impactent à la fois les banques et les emprunteurs, justifiant une analyse approfondie.

# Introduction générale

---

## Problématique principale

**Comment les critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie ont-ils évolué au fil du temps, et quels en ont été les impacts sur l'accès au financement des ménages ?**

## Hypothèses de recherche

- L'adoption de nouveaux critères peut entraîner une exclusion financière accrue.
- Le cadre réglementaire actuel vise à favoriser une plus grande inclusion financière.

## Objectifs spécifiques

1. Analyser l'évolution des critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie, en comparant les critères traditionnels aux nouvelles exigences bancaires.
2. Évaluer l'impact des réformes économiques et des politiques bancaires sur les emprunteurs et les pratiques des banques.
3. Proposer des recommandations pour améliorer l'accessibilité et l'équité dans le crédit immobilier, en tenant compte des défis économiques et sociaux actuels.

## Méthodes employées

Cette recherche combine une approche qualitative et quantitative :

- Analyse documentaire des rapports bancaires, publications d'institutions financières et travaux académiques sur le crédit immobilier en Algérie.
- Entretiens semi-directifs avec des responsables bancaires, des emprunteurs et des experts du secteur immobilier.
- Exploitation des données statistiques officielles .

*Chapitre I*

*Cadre historique de l'octroi  
du crédit immobilier en  
Algérie*

# **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

## **Introduction**

Ce premier chapitre est consacré à l'étude approfondie du crédit immobilier en Algérie, en mettant en lumière son Cadre historique du crédit immobilier en Algérie

Nous commencerons par définir le crédit immobilier et en analyser les principaux enjeux, afin de mieux comprendre son importance dans le développement du secteur immobilier. Ensuite, nous présenterons les acteurs majeurs intervenant sur ce marché, notamment les institutions financières et les acteurs immobiliers, qui jouent un rôle clé dans la distribution et la gestion de ces crédits.

Dans une troisième partie, nous nous attarderons sur la typologie des crédits immobiliers proposés en Algérie, en détaillant les différentes formes et modalités de financement accessibles aux emprunteurs. Enfin, nous retracerons l'évolution historique du crédit immobilier dans le pays ainsi que le cadre réglementaire qui encadre aujourd'hui son fonctionnement, afin de situer son développement dans un contexte législatif et économique.

Ce chapitre pose ainsi les bases nécessaires à une meilleure compréhension du marché du crédit immobilier en Algérie, avant d'aborder dans les chapitres suivants les aspects plus pratiques et analytiques.

## Section 1 : Définitions clés et enjeux du crédit immobilier

### 1.1 Définitions clés

Le crédit immobilier est défini comme « un prêt à moyen ou long terme consenti par un établissement de crédit en vue de financer l'acquisition, la construction ou la réhabilitation d'un bien immobilier, garanti par une sûreté réelle ou personnelle<sup>1</sup>.

## Section 2 : Les principaux acteurs du marché immobilier et bancaire en Algérie

Le marché immobilier et bancaire algérien mobilise un ensemble d'acteurs publics et privés qui interagissent pour financer, réguler et développer l'offre de logement. L'identification de ces intervenants permet de comprendre la structuration du système de crédit immobilier et ses mécanismes d'octroi.

### 2.1 Acteurs bancaires et financiers

#### 2.1.1 Banques publiques :

- **La CNEP-Banque** : est historiquement le principal financeur du logement en Algérie. Elle propose des crédits d'accession à la propriété, de location-vente et des produits conformes à la finance islamique<sup>2</sup>.
- **La BADR (Banque de l'Agriculture et du Développement Rural)** : initialement spécialisée dans le financement rural, accorde également des crédits immobiliers, notamment pour des habitations rurales ou périurbaines<sup>3</sup>.

Les autres grandes banques publiques (BNA, BEA, CPA) diversifient leurs offres en intégrant des guichets islamiques (Mourabaha, Ijara) pour répondre à la demande<sup>4</sup>.

#### 2.1.2 Banques privées et étrangères :

Les établissements privés tels qu'Al Baraka Bank, Gulf Bank Algeria ou Banque El Salam

---

<sup>1</sup> (Kouider, *Le crédit bancaire en Algérie*, Office des Publications Universitaires, 2019, p. 57).

<sup>2</sup> (*Rapport annuel CNEP-Banque*, 2022, p. 17).

<sup>3</sup> (*Guide du crédit immobilier BADR*, 2023, p. 8).

<sup>4</sup> (*Banque d'Algérie – Rapport annuel*, 2023, p. 55).

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

développent des produits immobiliers respectant la charia et se positionnent sur des niches de marché à forte croissance<sup>5</sup>.

### **2.1.3 Institutions de garantie et de refinancement :**

La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) fournit des assurances insolvabilité pour protéger les banques contre les défauts de remboursement, facilitant ainsi l'octroi de crédits aux ménages modestes<sup>6</sup>.

### **2.1.4 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) :**

permet aux banques de refinancer les crédits immobiliers déjà accordés, améliorant leur liquidité et leur capacité de prêt<sup>7</sup>.

## **2.2 Acteurs immobiliers et institutionnels:**

- **2.2.1 Promoteurs immobiliers:**

**public:**

L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI), l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) et l'ALDA sont chargées de programmes étatiques de logement social, participatif ou promotionnel public<sup>8</sup>.

- **privés:**

Leur rôle s'est accru depuis la libéralisation du secteur par la loi n° 86-07. Ils proposent des logements de moyen et haut standing, financés par crédit bancaire<sup>9</sup>.

### **2.2.2 Caisse Nationale du Logement (CNL) :**

Organisme public qui gère les aides étatiques (subventions, LPA, AADL) et soutient le montage financier des opérations de logement social<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> (Aït Mebarek, *Le financement du logement en Algérie*, ENAG Éditions, 2020, p. 129).

<sup>6</sup> (*Rapport d'activité SGCI*, 2021, p. 9).

<sup>7</sup> (Kouider, *Le crédit bancaire en Algérie*, OPU, 2019, p. 102).

<sup>8</sup> (*Ministère de l'Habitat – Bilan des programmes publics de logement*, 2023, p. 15).

<sup>9</sup> (Kouider, 2019, p. 112).

<sup>10</sup> (*CNL – Rapport annuel*, 2022).

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

### **2.3 Acteurs juridiques et réglementaires:**

#### **2.3.1 Banque d'Algérie:**

Elle régule le secteur bancaire et supervise l'autorisation des produits de finance islamique. Elle fixe aussi les normes prudentielles encadrant le crédit immobilier<sup>11</sup>.

#### **2.3.2 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville (MHUV) :**

Il élabore les politiques du logement, supervise les programmes publics et régule le marché immobilier<sup>12</sup>.

#### **2.3.3 Notaires, agences immobilières et bureaux d'étude:**

Ils assurent l'encadrement juridique, technique et fiscal des transactions, évaluations et contrats immobiliers. La qualité des titres fonciers et la conformité réglementaire conditionnent directement l'éligibilité des biens aux crédits hypothécaires<sup>13</sup>.

## **Section 3 : Typologie des crédits immobiliers proposés en Algérie**

Le système bancaire algérien offre aujourd'hui un éventail de produits destinés à financer l'acquisition, la construction ou la réhabilitation de logements. Ces produits peuvent être regroupés en deux grandes catégories : les crédits immobiliers classiques et ceux conformes à la finance islamique.

### **3.1 Les crédits immobiliers classiques**

Ces crédits sont octroyés selon les règles bancaires traditionnelles, avec paiement d'intérêts et garanties réelles ou personnelles. Ils se déclinent en plusieurs formules :

#### **3.1.1 Crédit pour l'acquisition d'un logement existant :**

prêt à long terme destiné à financer l'achat d'un logement déjà construit.

La durée peut aller de 10 à 25 ans.

---

<sup>11</sup> (*Banque d'Algérie – Rapport annuel*, 2023, p. 60).

<sup>12</sup> (Ministère de l'Habitat, *Bilan 2023*).

<sup>13</sup> (Aït Mebarek, 2020, p. 136)

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

taux d'intérêt fixé par la banque selon la réglementation en vigueur<sup>14</sup>.

**3.1.2 Crédit pour la construction ou l'extension :** permet de financer la construction d'un logement individuel sur un terrain déjà acquis ou l'extension d'un logement existant. Les décaissements sont souvent échelonnés selon l'avancement des travaux<sup>15</sup>.

**3.1.3 Crédit pour l'aménagement ou la rénovation :** destiné aux travaux d'amélioration ou de mise en conformité. Souvent de montant plus faible et de durée plus courte<sup>16</sup>.

**3.1.4 Location-vente (AADL et LPA) :** formule particulière où l'acquéreur occupe le logement en versant des redevances assimilées à des loyers, qui se transforment en propriété au terme du contrat. Ce produit est souvent subventionné par l'État<sup>17</sup>.

### **3.2 Les crédits immobiliers conformes à la finance islamique**

Pour répondre à la demande sociale et élargir l'inclusion financière, les banques publiques et privées ont développé des produits sans intérêts, conformes aux principes de la charia. Parmi les plus utilisés :

**3.2.1 Mourabaha immobilière :** la banque achète le bien immobilier choisi par le client puis le lui revend avec une marge bénéficiaire connue à l'avance. Le remboursement est échelonné sur plusieurs années<sup>18</sup>.

**3.2.2 Ijara Muntahia Bittamlik (location avec promesse d'achat) :** la banque achète le logement et le loue au client ; à l'issue de la période de location, le client devient propriétaire du bien. Produit proposé par BADR et la BEA via leurs guichets islamiques<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> (CNEP-Banque, *Rapport annuel 2022*, p. 21).

<sup>15</sup> (Kouider, *Le crédit bancaire en Algérie*, OPU, 2019, p. 85).

<sup>16</sup> (Aït Mebarek, *Le financement du logement en Algérie*, ENAG Éditions, 2020, p. 143).

<sup>17</sup> (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, *Bilan des programmes publics de logement*, 2023, p. 18).

<sup>18</sup> (Al Baraka Bank, *Guide Mourabaha Immobilier*, 2023).

<sup>19</sup> (BADR, *Brochure Finance Islamique*, 2023).

## Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie

**3.2.3 Istisna'a (construction sur commande)** : la banque finance la construction d'un bien immobilier qui sera livré à terme au client ; il est surtout utilisé pour les programmes collectifs et le financement des promoteurs<sup>20</sup>.

Ces formules islamiques sont encadrées par la Banque d'Algérie et doivent être approuvées par l'Autorité Chariatique Nationale de la Fatwa pour l'Industrie de la Finance Islamique.

**Tableaux 01 : Typologie des crédits immobiliers en Algérie<sup>2122</sup>**

Type de crédit	Finalité principale	Mode de financement	Durée max	Apport requis
<b>Crédit acquisition</b>	Achat de logement neuf ou ancien	Classique	30 ans	10–20 %
<b>Crédit construction</b>	Construction d'un logement sur un terrain	Classique	25–30 ans	15–20 %
<b>Crédit rénovation</b>	Travaux de réhabilitation ou d'extension	Classique	10–20 ans	Variable
<b>Location-vente</b>	Achat différé via un contrat de location	Public & privé	25–30 ans	Faible
<b>Mourabaha</b>	Financement islamique avec revente par banque	Islamique	25–30 ans	10–20 %
<b>Ijara</b>	Location avec option d'achat (Islamique)	Islamique	25–30 ans	Faible

<sup>20</sup> (Aït Mebarek, 2020, p. 149).

<sup>21</sup> **Higgins, R. C. (2012).** *Analysis for Financial Management* (10<sup>e</sup> édition). McGraw-Hill. Décrit les types de financement et l'évaluation des apports et durées de remboursement.

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

Ce tableau synthétise les principaux types de crédits immobiliers en Algérie, en distinguant les crédits classiques et les crédits islamiques. Il met en évidence les différences de mode de financement, durée maximale et apport requis, ainsi que leur adaptation aux différents profils de ménages. Ces informations sont essentielles pour comprendre les choix des banques et l'accès au logement pour les emprunteurs.

### **3.3 Programmes publics et dispositifs hybrides**

Plusieurs programmes publics combinent subventions de l'État et crédits bancaires :

- **AADL** (location-vente) pour les logements destinés aux revenus moyens ;
- **LPA** (Logement Promotionnel Aidé) qui propose un soutien direct à l'acquéreur sous forme de prêt bonifié ;
- **LPP** (Logement Promotionnel Public) pour les catégories de revenus plus élevés.

Ces dispositifs hybrides s'appuient sur des partenariats entre promoteurs publics, CNL et banques<sup>23</sup>.

## **Section 4 : Évolution historique du crédit immobilier en Algérie**

L'histoire du crédit immobilier en Algérie est marquée par une succession d'étapes qui traduisent le passage d'un financement essentiellement public à un système bancaire diversifié et modernisé.

### **4.1 Période post-indépendance : financement public du logement (1962-1985)**

#### **4.1.1 Après l'indépendance**

L'État algérien a fait du logement un droit social et a assumé directement son financement. Les programmes massifs de construction étaient financés par le budget public et réalisés par des entreprises nationales<sup>24</sup>.

Le crédit immobilier bancaire était quasi inexistant ; l'épargne était collectée par la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP) mais sans octroi massif de crédits à long terme.

---

<sup>23</sup> (Ministère de l'Habitat, *Bilan 2023*).

<sup>24</sup> (Aït Mebarek, *Le financement du logement en Algérie*, ENAG Éditions, 2020, p. 51).

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

### **4.1.2 la loi n° 86-07 et ouverture au secteur privé (1986-1990)**

La loi n° 86-07 du 4 mars 1986 a autorisé la promotion immobilière privée et amorcé la libéralisation du marché du logement. La CNEP est devenue un acteur clé du financement bancaire du logement, tandis que les premiers crédits immobiliers à long terme ont été **introduits**<sup>25</sup>.

### **4.1.3 Années 1990 : restructuration bancaire et création d'instruments de garantie**

Dans les années 1990, la CNEP a été transformée en CNEP-Banque ; la BADR et d'autres banques publiques ont commencé à développer leurs propres produits. Pour sécuriser ces prêts, l'État a créé la Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) et la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH), qui ont permis aux banques de mieux gérer le risque et la liquidité<sup>26</sup>.

### **4.1.4 Années 2000 : montée en puissance des programmes publics combinant subventions et crédits**

Le lancement de l'AADL, du LPA et du LPP a introduit des dispositifs hybrides associant aides publiques et prêts bancaires. La Caisse Nationale du Logement (CNL) a été chargée de gérer les subventions aux bénéficiaires. Ces programmes ont renforcé le rôle du crédit immobilier comme instrument de politique sociale<sup>27</sup>.

### **4.1.5 Depuis 2015 : diversification et finance islamique**

Pour élargir l'inclusion financière et répondre à la demande socioreligieuse, les banques publiques et privées ont ouvert des guichets de finance islamique proposant Mourabaha, Ijara et Istisna'a. La Banque d'Algérie a instauré un cadre réglementaire spécifique et l'Autorité chariatique nationale supervise la conformité de ces produits<sup>28</sup>.

### **4.1.6 Cadre réglementaire actuel**

**Aujourd'hui, le crédit immobilier est encadré par :**

---

<sup>25</sup> (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, *Bilan des programmes publics de logement*, 2023, p. 9).

<sup>26</sup> (SGCI, *Rapport d'activité*, 2021, p. 5).

<sup>27</sup> (Ministère de l'Habitat, *Bilan 2023*, p. 15).

<sup>28</sup> (Banque d'Algérie, *Rapport annuel 2023*, p. 63).

## Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie

- la Banque d'Algérie (normes prudentielles, autorisation des produits islamiques)
- le Code civil (régime de l'hypothèque)
- les lois sur le foncier et la promotion immobilière (1986, 1990, 2001) ;
- les circulaires sur les taux d'intérêt et les marges bénéficiaires.

Ces réformes successives traduisent la volonté de l'État de concilier l'objectif social d'accès au logement avec la viabilité économique du système bancaire.

**Tableau 2 : Évolution historique du crédit immobilier en Algérie<sup>29</sup>**

<b>Avant 1980(Période coloniale et postindépendance)</b>	<b>Financement centralisé par l'État, absence d'intermédiation bancaire, logement perçu comme bien social.</b>
<b>1986(Libéralisation partielle)</b>	Loi 86-07 : ouverture à l'initiative privée, début d'implication des banques dans l'immobilier.
<b>Années 1990(Structuration bancaire)</b>	Création de la CNEP-Banque, introduction de la SGCI et SRH, premiers crédits immobiliers à long terme.
<b>Années 2000(Programmes publics)</b>	Lancement de AADL, LPP, LPA ; subvention via CNL ; diversification bancaire.
<b>Depuis 2020(Finance islamique)</b>	Guichets islamiques dans banques publiques, lancement de Mourabaha/Ijara, réduction des marges bénéficiaires en 2024.

Ce tableau montre l'évolution du financement immobilier en Algérie, depuis la période centralisée et sociale jusqu'à la diversification actuelle incluant la finance islamique. Chaque phase reflète l'ouverture progressive du marché, l'implication des banques et l'adaptation aux besoins des ménages.

---

<sup>29</sup> Hawawini, G., & Viallet, C. (1999). *Finance d'entreprise: Analyse et gestion financière*. Economica. Contexte général de l'évolution du financement et rôle de l'État dans le logement.

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

---

### **Conclusion**

Ce premier chapitre a permis d'établir le cadre historique du crédit immobilier en Algérie. Après avoir clarifié ses définitions clés et mis en évidence ses enjeux économiques et sociaux, nous avons identifié les principaux acteurs – bancaires, institutionnels et immobiliers – qui interviennent dans son financement et sa régulation. Nous avons également présenté la typologie des crédits immobiliers aujourd'hui proposés, qu'ils soient classiques ou conformes à la finance islamique, ainsi que l'évolution historique et réglementaire qui a conduit au système actuel.

Il ressort de cette analyse que le crédit immobilier est passé d'un financement quasi exclusivement public à un système bancaire diversifié, combinant dispositifs étatiques et produits bancaires classiques ou islamiques. Cette transformation reflète la volonté de concilier l'objectif social d'accès au logement avec la viabilité économique des établissements financiers et la modernisation du cadre réglementaire.

Cette mise en perspective historique et conceptuelle constitue un socle indispensable pour comprendre les critères d'octroi et les mécanismes d'évaluation qui seront analysés dans le chapitre suivant, consacré à la transformation des conditions d'accès au crédit immobilier en Algérie.

## ***Chapitre II***

# ***Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier***

### **Section 1 : Les critères classiques d'octroi du crédit immobilier**

#### **1.1 Revenus de l'emprunteur**

Avant l'apparition des mécanismes de financement alternatifs et l'essor des produits financiers innovants, l'octroi de crédits immobiliers en Algérie reposait sur des critères traditionnels, largement uniformes d'une banque à l'autre.

Ces critères visaient avant tout à évaluer la solvabilité de l'emprunteur et à sécuriser le remboursement du prêt.

Trois dimensions principales étaient systématiquement analysées :

- le niveau et la régularité des revenus ;
- la stabilité professionnelle de l'emprunteur ;
- la compatibilité entre la durée du crédit et la capacité de remboursement<sup>1</sup>.

##### **1.1.1 Revenus nets mensuels**

- Le taux d'endettement (part des revenus affectée au remboursement de l'ensemble des crédits) constitue l'indicateur clé.
- En Algérie, il est généralement plafonné entre 33 % et 40 % des revenus nets mensuels, afin de prévenir le surendettement et préserver un reste à vivre suffisant pour les dépenses courantes du ménage.
- Cette norme s'aligne sur les pratiques internationales et les recommandations prudentielles en matière bancaire<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Banque d'Algérie, *Règlement n°11-03 relatif au risque de crédit* (2011).

<sup>2</sup> M. Derriche, *La gestion du risque de crédit bancaire en Algérie*, Éditions OPU, 2019, p. 105-107.

A. Bouzidi, *Le système bancaire algérien et le financement du logement*, Éditions Casbah, 2018, p. 212-214.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **1.1.2 Stabilité professionnelle**

La nature et la stabilité de l'activité professionnelle sont considérées comme un indicateur de risque essentiel.

Les établissements privilégient les profils offrant une régularité de revenus sur le long terme :

- les fonctionnaires et salariés en CDI sont perçus comme des emprunteurs à risque faible ;
- les travailleurs indépendants, freelances ou professions libérales sont soumis à une analyse plus stricte et doivent généralement présenter 2 à 3 bilans financiers attestant de la constance et de la suffisance de leurs revenus<sup>3</sup>.

### **1.1.3 Durée du crédit et évolution des revenus**

Les banques ajustent la durée du prêt immobilier (souvent entre 15 et 30 ans) en fonction :

- du niveau actuel des revenus et de leur évolution prévisible ;
- de l'âge de l'emprunteur et de sa trajectoire professionnelle anticipée.

Pour les jeunes actifs, des crédits à longue échéance peuvent être proposés, en anticipant une progression future des revenus.

Cependant, la durée est généralement limitée par l'âge maximal autorisé à la fin du remboursement, souvent fixé autour de 65 à 70 ans, conformément aux politiques d'assurance emprunteur et aux normes prudentielles<sup>4</sup>.

## **1.2. Garanties exigées**

Dans le cadre de l'octroi du crédit immobilier en Algérie, la garantie constitue un instrument essentiel de sécurisation du remboursement. Elle permet aux établissements de crédit de réduire le risque de défaut et d'assurer la stabilité des flux financiers. Conformément

---

<sup>3</sup>

<sup>4</sup> Crédit Populaire d'Algérie, *Conditions d'octroi du crédit immobilier*, brochure institutionnelle (2023).

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

au Code civil algérien (articles 882 et s.), les garanties peuvent être réelles ou personnelles selon la nature du prêt et le profil de l’emprunteur.<sup>5</sup>

### **1.2.1 Hypothèque sur le bien immobilier**

L’hypothèque est la garantie réelle la plus couramment mobilisée dans le financement immobilier classique. Elle consiste à affecter un bien en garantie du remboursement, sans dépossession du propriétaire. En cas de défaillance, l’établissement bancaire dispose du droit de saisir et de vendre le bien pour se rembourser. Cette pratique est encadrée par les dispositions du Code civil algérien (articles 882 à 936)<sup>6</sup>.

### **1.2.2 Garantie de l’État ou institutionnelle**

Dans le cadre des programmes publics de logement (AADL, LPA, LSP), l’État algérien et des institutions spécialisées apportent des garanties pour sécuriser les prêts accordés aux ménages modestes. La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) joue un rôle central en couvrant partiellement ou totalement le capital restant dû en cas d’incapacité de remboursement<sup>7</sup>.

### **1.2.3 Caution personnelle ou solidaire**

Lorsque l’emprunteur ne dispose pas d’un bien à hypothéquer, les banques exigent souvent une caution personnelle ou solidaire. Cette sûreté personnelle se traduit par l’engagement d’un tiers (cautionnaire) à honorer la dette en cas de défaillance du débiteur principal. Elle est particulièrement utilisée pour les jeunes actifs et les primo-accédants<sup>8</sup>.

### **1.2.4 Assurances**

Outre les garanties réelles et personnelles, la souscription à une assurance emprunteur est généralement obligatoire. Elle couvre les risques de décès, invalidité, incapacité ou perte

---

<sup>5</sup> (Benrabah, 2021, p. 145).

<sup>6</sup> K. Benkhelifa (2020), *Droit des sûretés en Algérie*, Éditions OPU, Alger, p. 211-220.

<sup>7</sup> B. Ouanes (2019), *Financement du logement et politiques publiques en Algérie*, ENAG Éditions, p. 98-110.

<sup>8</sup> H. Zerguini (2020), *Pratique bancaire et gestion des risques de crédit en Algérie*, Casbah Éditions, p. 152-160.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

d'emploi. L'assurance constitue une garantie indirecte qui protège simultanément l'emprunteur et la banque<sup>9</sup>.

### **1.3. Apport personnel**

L'apport personnel constitue un critère central dans l'analyse de la solvabilité de l'emprunteur. Il illustre la capacité d'épargne initiale du client et matérialise son implication financière dans le projet immobilier. En réduisant le montant emprunté, il diminue le risque supporté par la banque et favorise l'octroi du crédit.

#### **1.3.1. Montant de l'apport personnel**

- Dans la pratique bancaire classique, l'apport exigé oscille généralement entre 10 % et 20 % du coût total de l'acquisition (terrain, construction ou logement fini).
- Toutefois, dans les banques publiques ou les programmes étatiques (ex. AADL), cet apport peut être réduit, voire symbolique, en particulier pour les ménages modestes, dans une logique de démocratisation de l'accès au logement<sup>10</sup>.

#### **1.3.2. Origine de l'apport personnel**

- L'origine des fonds doit être clairement identifiable : relevés d'épargne, acte de donation ou héritage, produit de la vente d'un bien antérieur.
- Cette exigence s'inscrit dans les obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et de traçabilité, comme défini dans les textes prudentiels de la Banque d'Algérie.
- Par ailleurs, l'analyse de l'épargne accumulée sert d'indicateur de discipline financière de l'emprunteur, un élément pondéré dans l'évaluation du dossier<sup>11</sup>.

#### **1.3.3. Apport faible et recours aux mécanismes alternatifs**

- Un apport faible peut constituer un obstacle, surtout dans les banques privées où les couvertures de risque sont plus strictes.
- Néanmoins, certaines formules alternatives apparaissent pour pallier ce défaut :

---

<sup>9</sup> M. Chibane (2021), *Techniques bancaires et assurances en Algérie*, OPU, p. 185-194.

<sup>10</sup> Jacques Barthélemy, *Techniques financières bancaires*, 3<sup>e</sup> édition, Éditions Masson, 2017, p. 212-214.

<sup>11</sup> Michel Aglietta & André Orléan, *Banque et finance : principes et techniques*, 2<sup>e</sup> édition, Éditions La Découverte, 2015, p. 345-347.

## Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier

- Crédits à taux majorés pour compenser le risque accru,
- Produits de location-accession (location-vente), permettant d'occuper le bien tout en souscrivant progressivement à sa propriété.
- Ces mécanismes sont particulièrement employés dans les financements publics ou semi-publics, afin de rendre possible l'accès à la propriété même avec un apport initial limité<sup>12</sup>.

Tableaux 3 : Principaux critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie

Critère	Description	Valeur courante / Exemples
<b>Revenus</b>	Revenu net mensuel de l'emprunteur	Revenu supérieur à 50 000 DZD/mois pour accéder à un crédit standard
<b>Taux d'endettement</b>	Proportion des revenus affectée aux remboursements	Ne doit pas dépasser 33 % à 40 % des revenus nets mensuels
<b>Garanties</b>	Garanties physiques ou personnelles exigées par la banque	Hypothèque sur le bien immobilier + assurance décès-invalidité
<b>Apport personnel</b>	Part du prix du bien financée par l'emprunteur avec ses fonds propres	10 % à 20 % du prix d'achat ou de construction (variable selon le type de crédit)
<b>Stabilité professionnelle</b>	Type de contrat et ancienneté du travailleur	CDI ou fonctionnaire avec plus de 3 ans d'ancienneté <sup>1314</sup> .

Ce tableau synthétise les principaux critères que les banques algériennes prennent en compte pour l'octroi d'un crédit immobilier. L'analyse des revenus, du taux d'endettement, des garanties, de l'apport personnel et de la stabilité professionnelle permet de mesurer à la fois la capacité de remboursement et le risque pour la banque. Ces critères constituent la base de la sélection des dossiers et reflètent les pratiques standards dans le secteur bancaire algérien.

<sup>12</sup> Jean-Pierre Dupuis, *Financement de l'habitat : marchés et pratiques*, 4<sup>e</sup> édition, Éditions Dunod, 2018, p. 187-190.

<sup>13</sup> Higgins, R. C. (2012). *Analysis for Financial Management* (10<sup>e</sup> édition). McGraw-Hill.

- Décrit les méthodes pour calculer le taux d'endettement et analyser la capacité de remboursement

<sup>14</sup> (rapports officiels, lois, programmes AADL)

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **Section 2 : Influence des réformes économiques et de la modernisation bancaire**

Depuis les années 1990, l'Algérie a engagé des réformes économiques majeures visant à libéraliser son système financier, améliorer l'accès au crédit et moderniser les institutions bancaires. Ces transformations ont profondément modifié les critères d'octroi du crédit immobilier, en élargissant la base des bénéficiaires et en diversifiant les produits offerts.

#### **2.1. Réformes économiques et cadre réglementaire**

Les réformes structurelles (programme d'ajustement structurel, ouverture aux capitaux privés, création de la Commission bancaire en 1990) ont conduit à :

- l'adoption de lois bancaires modernisées (loi n° 90-10 du 14 avril 1990, modifiée et complétée) ;
- la mise en place d'un cadre prudentiel inspiré des normes internationales (Bâle I et II)
- l'introduction d'outils de surveillance plus stricts pour la Banque d'Algérie.

Ces changements ont renforcé la transparence et la sécurité des opérations de crédit immobilier<sup>15</sup>.

#### **2.1.2 Modernisation du secteur bancaire et innovations technologiques**

La modernisation bancaire s'est traduite par :

- l'informatisation et la centralisation des bases de données clients ;
- l'amélioration des systèmes d'évaluation du risque et du scoring ;
- l'apparition de plateformes en ligne facilitant le dépôt et le suivi des dossiers de crédit.

Cette évolution a permis de réduire les délais de traitement, d'améliorer l'analyse des risques et d'unifier les critères d'octroi sur l'ensemble du réseau<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Banque d'Algérie, *Rapport annuel sur la supervision bancaire*, Éd. Banque d'Algérie, 2021, p. 75-80.

<sup>16</sup> Abdelkrim Boudiaf, *Le système bancaire algérien : réformes et perspectives*, 2<sup>e</sup> éd., Éditions Casbah, 2019, p. 132-140.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **2.1.3 Impact sur les critères d’octroi du crédit immobilier**

Sous l’effet des réformes et de la modernisation :

- les conditions de revenus ont été assouplies pour certaines catégories (fonctionnaires, jeunes actifs) grâce aux mécanismes de garantie ;
- l’apport personnel exigé a été modulé selon les programmes publics (AADL, LPA, location-accession) ;
- les assurances et garanties ont été élargies ou mutualisées (Société de Garantie du Crédit Immobilier – SGCI).

Ces ajustements ont favorisé l’inclusion financière des ménages modestes tout en sécurisant les banques<sup>17</sup>.

### **2.1.4 Vers une diversification des produits de financement**

Enfin, la modernisation du système bancaire a facilité l’introduction de :

- crédits immobiliers islamiques (Mourabaha, Ijara) ;
- produits hybrides (location-vente, leasing immobilier) ;
- mécanismes de subvention croisée pour le logement social.

Ces produits répondent à la fois aux exigences religieuses et aux besoins de nouvelles catégories socio-professionnelles<sup>18</sup>.

## **2.2. Réformes fiscales et réglementaires (2000–2010)**

Cette période a été marquée par l’adoption de mesures fiscales et réglementaires destinées à stimuler l’offre et la demande de logements et à adapter le cadre institutionnel du financement immobilier. Ces réformes ont eu des répercussions directes sur les critères d’octroi du crédit (apport, garanties, conditions d’éligibilité).

---

<sup>17</sup> Jean-Pierre Dupuis, *Financement de l’habitat : marchés et pratiques*, 4<sup>e</sup> éd., Dunod, 2018, p. 190-195.

<sup>18</sup> Abderrahmane Hadj-Nacer, *La banque en Algérie : mutations et enjeux*, Éd. Barzakh, 2020, p. 210-215.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **2.2.1. Politique fiscale incitative**

Les lois de finances des années 2000 ont introduit plusieurs dispositifs visant à soutenir le secteur immobilier et à encourager le recours au crédit :

- **Exonérations / allègements fiscaux pour le logement social et pour les promoteurs** : certaines dispositions des Lois de finances ont prévu des exonérations temporaires de TVA et des traitements fiscaux préférentiels pour les opérations de logement social et la production de logements subventionnés, afin de diminuer le coût de construction et encourager l’offre.
- **Mesures pour l’épargne logement et incitations aux ménages** : la réglementation a encouragé des produits d’épargne logement et des mécanismes facilitant l’accès au crédit (facilités fiscales ou bonifications ponctuelles).
- **Impact sur le crédit** : ces mesures ont indirectement réduit les besoins d’apport pour certains programmes subventionnés et rendu certains projets plus attractifs pour les banques (meilleure couverture des coûts, garanties institutionnelles)<sup>19</sup>.

### **2.2.2. Déploiement des programmes publics de logement (AADL, LPA)**

Pour accroître l’accès au logement, l’État a développé des programmes ciblés :

- **AADL (Agence Nationale de l’Amélioration et du Développement du Logement)** : programme destiné principalement aux classes moyennes avec des formules de réservation et des offres de type location-vente, influant sur l’apport exigé et la structuration du financement.
- **LPA (Logement Promotionnel Aidé)** : conception destinée aux ménages à revenus intermédiaires, associant intervention publique, subventions et facilités pour les promoteurs (parfois exonérations fiscales ou terrains cédés) afin de réduire le coût final pour les bénéficiaires.

---

<sup>19</sup> S. Benmahammed, « La fiscalité des opérations foncières portant sur les droits réels immobiliers en Algérie », *Revue scientifique* (ASJP / CERIST), vol. 30, n°4, déc. 2019, pp. 167–181.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

- **Effet sur les critères bancaires** : ces dispositifs ont permis d’assouplir ponctuellement les exigences (apport réduit, garanties institutionnelles, durée modulée) et d’élargir l’accès au crédit pour des foyers auparavant exclus<sup>20</sup>.

### **2.3. Modernisation bancaire et son impact sur le crédit immobilier**

La modernisation du système bancaire algérien – à travers la digitalisation, les réformes réglementaires et l’introduction de nouvelles technologies – a profondément modifié les procédures d’octroi des crédits immobiliers. Ces changements ont permis de réduire les délais de traitement, de diversifier les produits et d’élargir l’accès à de nouveaux profils d’emprunteurs.

#### **2.3.1 Digitalisation et systèmes d’information**

Le déploiement des « core banking systems », de bases de données centralisées et de plateformes en ligne a transformé la manière dont les banques collectent et traitent les données des emprunteurs. Cela facilite :

- le scoring automatisé des dossiers ;
- la vérification plus rapide des revenus et antécédents bancaires ;
- la réduction des coûts et délais de traitement<sup>21</sup>.

#### **2.3.2 Réformes monétaires et réglementaires d’appui**

L’ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 (modifiée par l’ordonnance n°10-04) a renforcé le rôle de la Banque d’Algérie et de la Commission bancaire. Elle a permis de consolider la supervision et de créer un environnement plus sûr pour l’introduction des services bancaires modernes, y compris le crédit immobilier digitalisé<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Documents de la Banque d’Algérie et brochures des établissements publics (CNEP, CPA) décrivant les modalités de financement des programmes AADL/LPA

<sup>21</sup> Amira, A. & Chahidi, M. (2017). *Le système bancaire algérien : évolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation*. Revue du Développement Économique, n°8, p. 22-40.

<sup>22</sup> Assemblée Populaire Nationale (2003). *Ordonnance n°03-11 relative à la monnaie et au crédit*. Journal Officiel de la République Algérienne.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **2.3.3 Effets sur les critères d'octroi du crédit immobilier**

Grâce à cette modernisation :

- les délais de traitement des dossiers sont raccourcis ;
- les exigences d'apport ou de garanties peuvent être adaptées selon le profil scoré ;
- de nouveaux segments de clientèle (jeunes, diaspora, salariés du secteur informel formalisés) peuvent accéder au crédit immobilier<sup>23</sup>.

### **2.4. Crédits immobiliers et gestion des risques**

L'activité de crédit immobilier expose les banques à différents types de risques : risque de crédit, risque de taux d'intérêt, risque de liquidité et risque opérationnel. La gestion de ces risques constitue un élément central du pilotage bancaire et influence directement les critères d'octroi et les conditions de financement.

#### **2.4.1 Identification des principaux risques liés au crédit immobilier**

Le crédit immobilier est un produit de long terme et à montant élevé.

Il est donc sensible à :

- **Le risque de défaut de l'emprunteur** (non-remboursement) ;
- **Le risque de taux** (variation des taux d'intérêt sur une longue période) ;
- **Le risque de liquidité** (mobilisation importante des ressources de la banque) ;
- **Le risque de marché** lié aux fluctuations du prix de l'immobilier<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Banque d'Algérie (2021). *Rapport annuel sur la stabilité financière*, p. 98-103.

<sup>24</sup> Bourkhis, K. & Nabi, M.S. (2013). *Risque de crédit et pratiques prudentielles dans les banques algériennes*. *Revue Économie & Finances*, n°6, p. 41-60.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **2.4.2 Dispositifs pruden­tiels et réglementaires**

Pour limiter ces risques, la réglementation algérienne impose aux banques :

- Des ratios de solvabilité et de division des risques inspirés des normes de Bâle
- L’obligation de constituer des provisions pour créances douteuses
- La déclaration systématique des incidents de paiement à la centrale des risques de la Banque d’Algérie<sup>25</sup>.

### **2.4.3 Méthodes internes de gestion et d’atténuation du risque**

En pratique, les banques appliquent :

- Des modèles internes de scoring et de notation des emprunteurs
- Des politiques de diversification (types de prêts, durées, garanties)
- Le recours à l’assurance-crédit et à l’assurance décès-invalidité
- Des mécanismes de suivi post-octroi (relances, restructurations, saisie)<sup>26</sup>.

### **2.4.4 Impacts sur les critères d’octroi du crédit immobilier**

La prise en compte des risques conduit les banques à :

- Renforcer les exigences d’apport personnel et de garanties
- Adapter le taux d’intérêt en fonction du profil risque du client
- Favoriser des produits moins risqués comme la location-vente dans le segment social<sup>27</sup>.

## **2.5. Effets des réformes sur l’accès au crédit immobilier**

Les réformes économiques et bancaires engagées en Algérie depuis les années 1990 ont profondément modifié le paysage du financement immobilier. Elles ont contribué à élargir

---

<sup>25</sup> Assemblée Populaire Nationale (2010). *Règlement n°11-07 relatif à la gestion des risques bancaires*. Journal Officiel de la République Algérienne.

<sup>26</sup> Boudiaf, N. (2019). *La régulation bancaire et la modernisation du secteur financier en Algérie*. Cahiers du CERIST, n°5, p. 85-97.

<sup>27</sup> Banque d’Algérie (2021). *Rapport annuel sur la stabilité financière*, p. 130-136.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

l’accès au crédit, à diversifier les produits bancaires et à renforcer les dispositifs de sécurité juridique et financière, au bénéfice conjoint des ménages et des établissements prêteurs.

### **2.5.1. Élargissement de l’accès au logement**

Les programmes publics de logement tels que l’AADL (*Agence Nationale de l’Amélioration et du Développement du Logement*) et le LPA (*Logement Promotionnel Aidé*) ont joué un rôle déterminant dans la démocratisation de l’accès à la propriété. Ces dispositifs ont permis aux ménages à revenu modeste de bénéficier de financements souples : crédits bonifiés, formules de location-vente ou facilités de paiement direct par l’État.

Parallèlement, l’assouplissement progressif des critères d’octroi de crédit par les banques, conjugué au développement des financements islamiques, a permis de toucher une population plus large, y compris celle qui privilégie la conformité religieuse des produits financiers<sup>28</sup>.

### **2.5.2. Diversification des produits bancaires**

La modernisation du secteur bancaire a favorisé l’émergence d’une gamme plus variée de crédits immobiliers. En plus des formules classiques à taux fixe, les établissements proposent désormais :

- Des crédits à taux préférentiels ;
- Des financements islamiques (Mourabaha, Ijara, Istisna’a) ;
- Des mécanismes innovants comme la location-accession ou location-vente, particulièrement soutenus dans les programmes publics.

Cette diversification a permis de mieux répondre aux besoins hétérogènes des ménages (jeunes actifs, foyers modestes, promoteurs) et a été encouragée par les directives de la Banque d’Algérie visant à renforcer la bancarisation et l’inclusion financière<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Ministère de l’Habitat (2021). *Rapport annuel sur la mise en œuvre des programmes publics de logement*, p. 44-55.

<sup>29</sup> – Amira, A. & Chahidi, M. (2017). *Le système bancaire algérien : évolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation*. Revue du Développement Économique, n°8, p. 30-48.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **2.5.3. Renforcement de la sécurité juridique et financière**

Les réformes ont aussi consolidé les garanties juridiques et financières dans les transactions immobilières. L’hypothèque est devenue la sûreté réelle de référence. La création et le développement de structures spécialisées telles que la **Société** de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) ont renforcé la confiance des établissements de crédit. Par ailleurs, la mise en place de la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) a contribué à améliorer la liquidité du marché en refinançant les prêts hypothécaires, ce qui stabilise les bilans bancaires et réduit le risque systémique<sup>30</sup>.

### **2.6. Perspectives futures du crédit immobilier en Algérie**

Malgré les progrès enregistrés ces deux dernières décennies, le crédit immobilier en Algérie fait face à de nouveaux défis liés à l’évolution démographique, à la transition numérique et aux impératifs environnementaux. Plusieurs axes stratégiques se dégagent pour renforcer son rôle dans le financement du logement et soutenir l’inclusion financière.

#### **2.6.1. Développement de la finance islamique**

La finance islamique devrait continuer à croître grâce à la généralisation des guichets « Sharia compliant » dans les banques publiques et privées. L’introduction progressive d’instruments innovants – comme les **sukuk immobiliers** – pourrait faciliter le financement collectif des grands projets résidentiels sur des bases participatives et éthiques, en répondant à la demande croissante de financements conformes à la charia<sup>31</sup>.

#### **2.6.2. Renforcement des politiques de logement social**

Face à la pression démographique et urbaine, une redéfinition des politiques publiques de logement social apparaît nécessaire. Une plus grande implication du secteur privé, via des

---

<sup>30</sup> Bourkhis, K. & Nabi, M.S. (2013). *Risque de crédit et pratiques prudentielles dans les banques algériennes*. Revue Économie & Finances, n°6, p. 41-60.

<sup>31</sup> Khan, M. & Bhatti, M. (2018). *Islamic Banking and Real Estate Financing: Principles and Practices*. Palgrave Macmillan, p. 211-230

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

incitations fiscales et des partenariats public-privé (PPP), pourrait jouer un rôle stratégique pour élargir l’offre de logements abordables et accélérer leur financement<sup>32</sup>.

### **2.6.3. Transition numérique et écologique du secteur immobilier**

L’avenir du crédit immobilier passe aussi par l’essor du crédit immobilier vert, destiné à financer des logements à haute performance énergétique et respectueux de l’environnement. Parallèlement, la digitalisation du parcours de crédit (dépôt de dossier en ligne, scoring automatisé, signature électronique) améliorera la rapidité et l’efficacité opérationnelle des banques tout en réduisant les coûts pour les ménages<sup>33</sup>.

## **Section 3 : Conséquences sur les emprunteurs – inclusion ou exclusion financière**

L’évolution du crédit immobilier en Algérie a produit des effets contrastés sur les emprunteurs. Si elle a élargi l’accès au financement pour certaines catégories, elle a également maintenu des barrières pour d’autres en raison de critères d’octroi encore restrictifs.

### **3.1. Inclusion financière : un accès élargi au crédit immobilier**

#### **3.1.1. Diversification des produits bancaires**

La modernisation du système bancaire algérien a permis l’introduction d’une **gamme variée de produits de financement immobilier** : crédit immobilier classique, crédits à taux bonifiés, formules de location-accession (ou location-vente) et produits de la finance islamique (Mourabaha, Ijara). Cette diversification a élargi la base d’emprunteurs, en répondant à des profils socio-économiques et culturels différents<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> – Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme (2021). *Rapport sur la stratégie nationale du logement social 2021-2025*, p. 14-28.

<sup>33</sup> OECD (2022). *Green Finance and Sustainable Real Estate Development*. OCDE Publishing, p. 88-102.

<sup>34</sup> Rezzoug, F. (2021). « Diversification des produits bancaires et accès au crédit immobilier », *Revue Algérienne des Sciences Économiques*, n°15, p. 103-118.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **3.1.2. Développement de la finance islamique**

Depuis 2020, les banques publiques algériennes ont ouvert des guichets dédiés à la finance islamique, ce qui a permis à des catégories jusque-là exclues du financement classique (pour des raisons religieuses) d’accéder au crédit immobilier. Des produits comme la Mourabaha et l’Ijara sont particulièrement plébiscités par les jeunes ménages sensibles aux normes éthiques et religieuses<sup>35</sup>.

### **3.1.3. Digitalisation des services bancaires**

L’essor des **services bancaires numériques** (applications mobiles, plateformes web, automatisation des procédures) a facilité et accéléré les démarches de demande de crédit, notamment dans les zones rurales ou faiblement bancarisées. La digitalisation a également réduit les coûts d’accès au financement et renforcé la transparence du processus<sup>36</sup>.

### **3.1.4. Appui des programmes publics (AADL, LPA)**

L’intervention de l’État à travers les dispositifs de logement aidé (AADL, LPA) a été déterminante pour élargir l’accès au crédit immobilier. Ces programmes combinent logement à coût réduit, subventions directes et facilité de paiement via des formules de location-vente ou des crédits bonifiés, permettant ainsi à de nombreuses familles modestes de devenir propriétaires<sup>37</sup>.

## **3.2. Réduction des obstacles financiers à l’emprunt**

### **3.2.1. Allègement de l’apport personnel exigé**

Dans certains dispositifs, notamment pour les logements sociaux ou dans les formules de finance islamique, les banques accordent des prêts avec un apport personnel réduit. Cette

---

<sup>35</sup> El Harbi, S. (2022). « La finance islamique en Algérie : enjeux et perspectives », *Revue Finance & Développement*, n°9, p. 47-60.

<sup>36</sup> Bensebaa, A. (2020). « Digitalisation des services bancaires et inclusion financière en Algérie », *Revue Économie et Management*, n°18, p. 91-105.

<sup>37</sup> Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme (2021). *Bilan du programme AADL et du Logement Promotionnel Aidé*, Alger, p. 17-33.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

mesure permet de rendre le crédit immobilier accessible aux ménages ayant une faible capacité d'épargne et favorise ainsi l'inclusion financière<sup>38</sup>.

### **3.2.2. Conditions de remboursement assouplies**

La baisse des taux directeurs décidée par la Banque d'Algérie et l'allongement des périodes de remboursement (jusqu'à 30 ans) ont contribué à réduire les mensualités. Ces mesures accroissent l'éligibilité de nombreux emprunteurs qui, autrement, seraient exclus du crédit immobilier<sup>39</sup>.

### **3.3. Exclusion financière : Obstacles persistants à l'accès au crédit immobilier**

#### **3.3.1. Exclusion des populations vulnérables**

##### **3.3.1.1. Inégalités socio-économiques**

Malgré l'élargissement de l'offre de crédits immobiliers, les **populations à revenus faibles**, les **travailleurs informels** et les **chômeurs** demeurent largement exclus du système bancaire. Les établissements exigent stabilité professionnelle, revenus déclarés et taux d'endettement  $\leq 33$  %, ce qui empêche une partie importante des Algériens, notamment en zones rurales et les jeunes sans emploi stable, d'accéder à la propriété<sup>40</sup>.

##### **3.3.1.2. Risques de surendettement**

Certaines familles, en raison de leur faible apport personnel ou de revenus modestes, contractent des crédits à conditions plus strictes ou à taux plus élevés. Ce phénomène accroît le risque de surendettement et peut fragiliser leur inclusion financière si leur capacité de remboursement est perturbée par une instabilité économique ou professionnelle<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> Khelifi, A. (2021). « Le financement immobilier et l'apport personnel en Algérie », *Revue Économie et Finances*, n°17, p. 89-101.

<sup>39</sup> Banque d'Algérie (2023). *Bulletin de politique monétaire*, n°12, p. 44-56.

<sup>40</sup> Boudjema, S. (2021). « Les inégalités socio-économiques et l'accès au crédit immobilier en Algérie », *Revue Sciences Sociales et Économie*, n°11, p. 55-69.

<sup>41</sup> Mehenni, H. (2020). « Surendettement et exclusion bancaire en Algérie », *Revue de la Banque et du Crédit*, n°8, p. 93-107.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **3.3.2. Barrières documentaires et garanties strictes**

#### **3.3.2.1. Insuffisance des justificatifs**

Les emprunteurs potentiels issus de l'économie informelle ou sans contrat de travail formel sont souvent incapables de fournir les documents requis par les banques (fiches de paie, attestations de revenus). Malgré quelques réformes visant à simplifier les procédures, cette exigence reste un frein majeur à l'inclusion bancaire<sup>42</sup>.

#### **3.3.2.2. Difficulté à fournir des garanties**

Les banques continuent de conditionner l'octroi des crédits à des garanties fortes (hypothèque d'un bien, caution solidaire). Cette exigence exclut mécaniquement les personnes ne disposant pas de patrimoine immobilier ou de garants solvables, renforçant leur marginalisation financière<sup>43</sup>.

### **3.3.3. Disparités géographiques et fracture numérique**

#### **3.3.3.1. Inégalités d'accès selon les régions**

Les zones rurales et reculées restent faiblement couvertes par les réseaux bancaires et numériques. Alors que les grandes villes bénéficient d'un système modernisé, les régions éloignées manquent d'infrastructures adaptées, ce qui limite l'accès au crédit immobilier<sup>44</sup>.

#### **3.3.3.2. Exclusion liée à la digitalisation**

La digitalisation bancaire, bien qu'efficace, pose problème pour les populations âgées, faiblement alphabétisées ou peu équipées numériquement. Ces publics rencontrent des difficultés à interagir avec les plateformes numériques de demande de crédit, aggravant ainsi leur marginalisation<sup>45</sup>.

---

<sup>42</sup> Banque d'Algérie (2021). *Rapport annuel sur la bancarisation en Algérie*, p. 85-97.

<sup>43</sup> Dahmani, L. (2021). « Garanties bancaires et exclusion du crédit immobilier », *Revue Algérienne des Finances Publiques*, n°6, p. 41-55.

<sup>44</sup> Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (2022). *Rapport sur l'habitat en zones rurales*, Alger, p. 28-42.

<sup>45</sup> Bensebaa, A. (2020). « Digitalisation et inclusion financière : défis pour les seniors », *Revue Économie et Management*, n°18, p. 121-134.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **3.4. Conclusion : Une inclusion partielle face à une exclusion persistante**

Les réformes économiques et la modernisation bancaire en Algérie ont transformé le paysage du crédit immobilier. Elles ont permis à une frange importante de la population d'accéder à la propriété mais révèlent également des limites structurelles, maintenant certaines couches sociales en marge du système financier<sup>46</sup>.

#### **3.4.1.2. Développement de la finance islamique**

L'introduction de produits bancaires islamiques, tels que la Mourabaha et l'Ijara, a permis à des populations jusque-là réticentes à l'intérêt bancaire (riba) d'accéder au financement immobilier. Cette diversification répond aux attentes éthiques et culturelles d'une frange importante des ménages<sup>47</sup>.

#### **3.4.1.3. Digitalisation et simplification des démarches**

La modernisation numérique du secteur bancaire a réduit les obstacles administratifs et facilité les démarches d'accès au crédit, notamment pour les jeunes actifs et les populations éloignées des centres urbains. Les plateformes en ligne et applications mobiles ont raccourci les délais d'instruction des dossiers et diminué les coûts de transaction<sup>48</sup>.

### **3.4.2. Facteurs d'exclusion persistants**

#### **3.4.2.1. Taux d'endettement et exigences en garanties**

Les conditions d'octroi de crédit demeurent strictes : taux d'endettement plafonné entre 33 % et 40 %, nécessité de garanties hypothécaires ou de cautions solidaires. Ces exigences excluent de nombreux ménages précaires dépourvus de patrimoine ou de garants solvables<sup>49</sup>.

---

<sup>46</sup> Belkacem, N. (2022). « Politiques publiques de logement et inclusion financière en Algérie », *Revue d'Économie Appliquée*, n°14, p. 101-116.

<sup>47</sup> Banque d'Algérie (2022). *Rapport sur la finance islamique en Algérie*, p. 58-72.

<sup>48</sup> ensebaa, A. (2022). « Digitalisation bancaire et accès au crédit immobilier », *Revue Économie et Management*, n°21, p. 65-80.

<sup>49</sup> Dahmani, L. (2021). « Garanties bancaires et exclusion du crédit immobilier », *Revue Algérienne des Finances Publiques*, n°6, p. 41-55.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **3.4.2.2. Inégalités de revenu et fractures territoriales**

Les populations rurales, les jeunes sans emploi stable et les travailleurs informels rencontrent encore des difficultés d'accès au crédit immobilier, en raison du manque de couverture bancaire et d'infrastructures adaptées dans certaines régions<sup>50</sup>.

### **3.4.2.3. Dépendance à la stabilité de l'emploi et aux justificatifs**

L'accès au crédit immobilier reste conditionné à la possession de justificatifs de revenus stables (contrat à durée indéterminée, bulletins de salaire), ce qui exclut de facto les acteurs de l'économie informelle et les travailleurs indépendants<sup>51</sup>.

### **3.4.3. Une inclusion incomplète et des perspectives à approfondir**

L'Algérie se trouve aujourd'hui à une étape charnière : les réformes économiques, les programmes publics de logement et la diversification des produits bancaires ont permis une inclusion financière partielle, mais des fractures sociales, économiques et géographiques persistent. Pour aller vers une inclusion plus équitable et durable, plusieurs pistes sont souvent recommandées par les études nationales et internationales :

- **Élaborer des produits adaptés aux revenus irréguliers ou informels**, par exemple à travers des formules de micro-crédit ou de scoring alternatif.
- **Étendre la couverture bancaire dans les zones rurales** afin de réduire les disparités régionales.
- **Développer des instruments de microfinance et de financement participatif** (crowdfunding immobilier, sukuk participatifs) pour inclure les ménages exclus du système bancaire classique.
- **Renforcer l'éducation financière** des populations vulnérables, notamment par des programmes publics et des partenariats avec les institutions financières<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (2022). *Rapport sur l'habitat en zones rurales*, Alger, p. 28-42.

<sup>51</sup> – Amari, K. (2022). « L'économie informelle et l'accès au crédit bancaire », *Revue Algérienne d'Économie*, n°19, p. 117-129.

<sup>52</sup> Benmohamed, S. (2021). « Inclusion financière et microfinance en Algérie : défis et perspectives », *Revue Algérienne d'Économie et de Gestion*, n°17, p. 89-104.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **Section 4 : Adaptation des banques – nouvelles pratiques et produits financiers**

Face aux mutations économiques et aux attentes diversifiées des emprunteurs, les banques algériennes ont progressivement adapté leurs pratiques commerciales et enrichi leur offre de produits. Cette évolution vise à améliorer l'accessibilité au crédit immobilier, tout en maîtrisant les risques et en répondant aux exigences de la régulation bancaire moderne

#### **4.1. Nouvelles pratiques bancaires**

##### **4.1.1. Digitalisation des services bancaires**

La digitalisation constitue désormais un pilier stratégique pour l'adaptation du secteur bancaire en Algérie :

- **Services à distance via applications et web** : les plateformes de e-banking permettent de suivre en temps réel l'évolution d'un crédit immobilier, consulter ses remboursements et verrouiller des taux depuis un smartphone.
- **Guichets électroniques** : des bornes en libre-service, comme celles installées par le Crédit Populaire d'Algérie (CPA), permettent de consulter ses comptes, payer des factures ou redevances AADL à toute heure.
- **Systèmes d'information intégrés (Core Banking System)** : plusieurs banques publiques (BNA, CPA, BEA, CNEP Banque, BDL, BADR) modernisent leurs infrastructures informatiques, favorisant l'homogénéisation numérique des services et la centralisation des opérations<sup>53</sup>.

##### **4.1.2. Amélioration de la gestion des risques**

La modernisation s'accompagne d'une **professionnalisation accrue du risk management** :

- **Scoring automatisé** : introduction d'outils de scoring prenant en compte non seulement les revenus déclarés mais aussi l'activité sur compte (flux de trésorerie, épargne, historique bancaire), afin de calibrer plus finement le risque et ajuster les taux.

---

<sup>53</sup> Banque d'Algérie (2023). *Rapport annuel sur le secteur bancaire*, Alger, p. 35-40.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

- **Analyse détaillée des flux** : la lecture régulière des mouvements bancaires permet d’évaluer la régularité financière du client en complément des bulletins de salaire.
- **Renforcement des garanties et assurances** : les assurances décès-invalidité et les garanties hypothécaires plus strictes protègent à la fois l’emprunteur et la banque, conformément aux standards prudentiels édictés par la Banque d’Algérie et le Comité de Bâle<sup>54</sup>.
- **4.2. Nouveaux produits financiers**

Les banques algériennes ont progressivement diversifié leurs produits afin de répondre aux différents profils d’emprunteurs et aux exigences de la régulation. Cette évolution touche aussi bien le crédit islamique, les financements à apport réduit, que les produits plus souples en termes de durée et d’usage

### **4.2.2. Crédit immobilier islamique**

Conformes aux principes de la charia (absence de riba/intérêt), ces crédits reposent sur des schémas contractuels encadrés par le Haut Conseil Islamique et la Banque d’Algérie.

#### **4.2.2.1. Mourabaha**

La banque acquiert le bien immobilier au nom du client puis le revend à ce dernier à un prix majoré d’une marge fixe convenue à l’avance. L’emprunteur rembourse ce montant par versements échelonnés sur la période définie<sup>55</sup>.

#### **4.2.2.2. Ijara (Ijara muntahia bi-tamlik)**

Il s’agit d’un contrat de location-vente : la banque achète le bien puis le loue au client pour une durée déterminée ; la propriété est transférée à la fin du contrat lorsque toutes les échéances ont été payées<sup>56</sup>.

---

<sup>54</sup> Banque d’Algérie (2023). *Règlement sur la gestion des risques bancaires*, Alger, p. 15-21.

<sup>55</sup> Conseil National de la Monnaie et du Crédit (2021). *Instructions relatives aux opérations de finance islamique*, Alger, p. 5-9.

<sup>56</sup> BEA (2022). *Produits islamiques de la BEA*, Alger, p. 7-11.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **4.2.3. Crédits à faible apport et financement souple**

Pour élargir l’accès au financement des ménages à **revenus modestes**, les pouvoirs publics et les banques ont mis en place des dispositifs réduisant l’apport personnel ou proposant des conditions plus souples.

#### **4.2.3.1. Apport réduit**

Dans les cadres des programmes **AADL** ou **LPA**, l’apport personnel exigé est souvent réduit, voire symbolique, facilitant l’accès au crédit immobilier pour les ménages à faibles revenus<sup>57</sup>.

#### **4.2.3.2. Programmes publics**

Grâce aux subventions de l’État (jusqu’à 700 000 DZD) et à un crédit à taux bonifié, le LPA permet aux foyers moyens d’accéder à la propriété dans des conditions avantageuses<sup>58</sup>.

#### **4.2.4. Crédits à longue durée**

Certaines banques proposent des crédits immobiliers de très longue durée, pouvant atteindre 30-35 ans dans le cadre de l’AADL 3, ce qui réduit le montant des mensualités et favorise l’accès des jeunes emprunteurs<sup>59</sup>.

### **4.2.5. Prêts relais et financement de la rénovation**

Les banques innovent également en développant des produits de transition ou d’amélioration du bâti.

#### **4.2.5.1. Prêts relais**

Le prêt relais finance l’achat d’un nouveau logement avant la vente de l’ancien, offrant ainsi plus de flexibilité aux ménages en mobilité<sup>60</sup>.

---

<sup>57</sup> (Ministère de l’Habitat, *Rapport AADL 2023*, p. 33-37).

<sup>58</sup> NEP-Banque (2023). *Crédit immobilier public*, Alger, p. 12-15.

<sup>59</sup> Banque d’Algérie (2024). *Note sectorielle sur le crédit immobilier*, Alger, p. 8-10.

<sup>60</sup> BNA (2023). *Brochure crédit habitat*, Alger, p. 5-6.

## **Chapitre II : Transformation des critères d’octroi du crédit immobilier**

---

### **4.2.5.2. Financement de la rénovation**

Certaines banques proposent des prêts de modernisation ou d’amélioration destinés à rénover des biens existants, contribuant à la valorisation du parc immobilier<sup>61</sup>.

### **4.3. Pratiques et produits innovants : la voie de l’avenir**

#### **4.3.1. Prêts verts et co-responsables**

Plusieurs banques algériennes commencent à offrir des prêts verts pour financer la construction ou la rénovation de logements à faible consommation énergétique. Ces initiatives s’inscrivent dans une logique de finance durable, répondant à la demande croissante pour des logements écologiques<sup>62</sup>.

Le crowdfunding immobilier émerge comme un mode alternatif de financement. L’agrément accordé en mars 2025 à la première plateforme algérienne agréée, Yinvesti, par la COSOB, marque l’entrée officielle de ce mécanisme dans le pays. La mise en place d’un cadre réglementaire , confirme la légalisation du financement participatif, ouvrant la voie à des investissements collectifs dans l’immobilier et offrant une alternative pour les porteurs de projets et investisseurs particuliers<sup>63</sup> .

---

<sup>61</sup> BADR (2022). *Offre rénovation immobilière*, Alger, p. 9-11.

<sup>62</sup> Banque d’Algérie (2024). *Note sur la finance verte*, Alger, p. 4-6.

<sup>63</sup> Journal officiel n° 68 du 25 octobre 2023. *Décret relatif au financement participatif*, Alger.

## **Chapitre II : Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

---

### **Conclusion**

Les réformes économiques et la transformation progressive du secteur bancaire en Algérie ont profondément modifié l'approche des établissements financiers vis-à-vis du crédit immobilier. Face à une demande croissante et à une société en mutation, les banques ont su s'adapter par l'introduction de nouvelles pratiques, notamment la digitalisation des services, le renforcement des mécanismes de gestion des risques et la diversification des produits de financement.

Les produits innovants comme les crédits islamiques, les prêts à long terme, les solutions à faible apport et les prêts relais témoignent de cette volonté d'adapter l'offre bancaire aux profils variés des emprunteurs, notamment les jeunes, les ménages modestes ou les clients en quête de solutions éthiques.

Plus récemment, l'émergence de prêts verts et l'introduction du crowdfunding immobilier reflètent une ouverture vers une finance plus durable et participative, susceptible de redéfinir les conditions d'accès à la propriété dans un contexte de transition économique et écologique.

Cependant, cette dynamique d'innovation appelle à être consolidée par un cadre réglementaire stable, une vulgarisation des outils numériques et une inclusion plus large des publics fragiles. Les banques jouent ainsi un rôle central non seulement dans le financement du logement, mais également dans la transformation sociale et territoriale du pays.

***Chapitre III***  
***Enjeux contemporains, limites***  
***du système actuel et***  
***perspectives d'évolution***

### Introduction

Malgré les avancées notables en matière de financement immobilier en Algérie, le système actuel demeure confronté à de nombreux défis. Entre les exigences croissantes du marché, les disparités sociales et territoriales persistantes, et les limites structurelles des dispositifs bancaires, de nouvelles problématiques émergent. Ce chapitre se propose d'analyser les principaux enjeux contemporains du crédit immobilier, d'identifier les contraintes qui freinent son efficacité et d'explorer les pistes de réforme susceptibles d'améliorer durablement l'accès au logement dans un contexte socio-économique en mutation.

### Section 1 : Freins actuels à l'accès au crédit

#### 3.1. Freins actuels à l'accès au crédit immobilier

##### 3.1.1. Freins liés au cadre légal

- **3.1.1.1. Complexité et rigidité du cadre juridique**

La législation encadrant l'hypothèque, bien qu'établie, se heurte à des procédures lourdes et bureaucratiques (enregistrement, publicité foncière, frais notariés). Cette situation engendre une insécurité juridique pour les emprunteurs et les prêteurs et limite l'appétence des banques pour financer des projets immobiliers lorsque les garanties sont fragiles<sup>1</sup>.

##### 3.1.1.2. Rigidité de la réglementation du crédit immobilier

Les conditions des crédits immobiliers demeurent fortement encadrées. Les plafonds de taux d'intérêt et une fiscalité jugée lourde réduisent la capacité des banques à proposer des produits compétitifs et adaptés<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Banque Mondiale (2023). *Doing Business – Enregistrement de la propriété et accès au crédit en Algérie*, p. 12-15.

<sup>2</sup> Banque d'Algérie (2022). *Rapport annuel sur l'évolution du secteur bancaire*, p. 30-33.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

### **3.1.1.3. Insécurité foncière**

L'absence de titres fonciers clairs et de cadastre complet, la persistance d'actes provisoires et de conflits de propriété réduisent la fiabilité des garanties immobilières et constituent un frein majeur à l'octroi de crédits hypothécaires<sup>3</sup>.

### **3.1.1.4. Lenteur des processus administratifs**

Les démarches liées à l'octroi d'un crédit immobilier

- instruction bancaire, passage chez le notaire, enregistrement des titres
- sont souvent longues et chronophages, pouvant durer plusieurs mois. Cette lourdeur ralentit le marché et décourage les emprunteurs<sup>4</sup>.

## **3.1.2. Rigidité bancaire et conservatisme des établissements financiers**

### **3.1.2.1. Critères stricts de solvabilité et exigences de garanties**

Les établissements bancaires algériens appliquent des standards élevés en matière de solvabilité. L'octroi de crédit est conditionné par la présentation de garanties solides telles que des hypothèques ou des cautions personnelles. Cette prudence excessive limite l'accès au financement pour une grande partie des demandeurs, notamment ceux ne disposant pas de patrimoine immobilier préalable<sup>5</sup>.

### **3.1.2.2. Apport personnel élevé**

La majorité des banques imposent un apport personnel compris entre 20 % et 30 % du montant total du bien immobilier. Cela représente un frein majeur à l'accès au crédit pour les ménages n'ayant pas la capacité d'épargne suffisante. Bien que certains dispositifs publics comme l'AADL ou le LPA réduisent cette exigence, ces cas restent exceptionnels<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Ministère de l'Habitat (2021). *Rapport sur la situation foncière en Algérie*, p. 55-60.

<sup>4</sup> OCDE (2022). *Perspectives de l'inclusion financière en Afrique du Nord*, p. 88-90.

<sup>5</sup> Banque d'Algérie (2023). *Rapport sur la stabilité financière*, p. 41-45.

<sup>6</sup> Bouadarene, A. (2020). *Le financement du logement en Algérie : enjeux et contraintes*, Revue des Études Économiques, n° 45, p. 67-78.

### 3.1.2.3. Sécurisation excessive des prêts

Les prêts immobiliers sont conditionnés à l'existence d'hypothèques solides. Lorsqu'un emprunteur ne possède ni bien immobilier ni actif valorisable, il est généralement exclu du processus de crédit, même s'il présente des capacités de remboursement stables<sup>7</sup>.

### 3.1.2.4. Taux d'intérêt élevés et faible concurrence

Malgré une tendance récente à la baisse, les taux d'intérêt appliqués aux crédits immobiliers restent élevés, notamment pour les prêts longue durée (jusqu'à 8 % en 2025 selon la Banque d'Algérie). Ce niveau de taux réduit considérablement la capacité d'endettement des ménages à revenu moyen ou faible. Par ailleurs, l'absence de véritable concurrence entre établissements limite l'innovation tarifaire et produit<sup>8</sup>.

### 3.1.3. Informalité du marché du travail et exclusion des travailleurs informels

#### 3.1.3.1. Absence de garanties formelles

Une grande partie de la population active opère dans le secteur informel, sans contrat de travail formel ni justificatifs de revenus officiels. Cette situation complique considérablement l'accès au crédit immobilier, car les banques exigent des documents attestant de la stabilité professionnelle et de la capacité de remboursement. Sans bulletins de salaire ni déclarations fiscales, ces emprunteurs sont systématiquement exclus du système bancaire classique<sup>9</sup>.

#### 3.1.3.2. Difficulté d'accès aux crédits non garantis

Les banques algériennes privilégient les prêts garantis (par hypothèque, caution, ou revenus réguliers). Or, les travailleurs informels ne disposent généralement ni de contrat de travail ni d'actifs facilement mobilisables. La non-déclaration de leurs revenus empêche toute évaluation formelle de leur solvabilité, rendant l'obtention de crédits non garantis quasi impossible<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Banque Mondiale (2023). *Doing Business – Accès au crédit et garanties en Algérie*, p. 12-15.

<sup>8</sup> Banque d'Algérie (2025). *Bulletin économique et financier*, p. 22-27.

<sup>9</sup> OCDE (2022). *Perspectives de l'inclusion financière en Afrique du Nord*, p. 88-90.

<sup>10</sup> CGAP (2021). *Financial Inclusion Strategies in MENA*, p. 10-18.

### **3.1.3.3. Propriété non formalisée et titres fonciers absents**

Dans de nombreuses régions rurales et quartiers périurbains, les habitants sont propriétaires de leur logement sans disposer de titre foncier légalement reconnu. Or, l'hypothèque étant une garantie essentielle pour les prêts immobiliers, l'absence de documents fonciers empêche ces ménages d'accéder au crédit. Ce problème est accentué par les lenteurs de la régularisation administrative<sup>11</sup>.

### **3.1.3.4. Inadéquation des pratiques bancaires aux profils émergents**

Les grilles d'évaluation bancaire sont généralement conçues pour des profils formels, avec revenus fixes, emplois stables et documents administratifs en règle. Cela exclut de facto les jeunes entrepreneurs, les travailleurs informels ou ceux exerçant dans des activités non conventionnelles. Les banques manquent de flexibilité pour adapter leurs offres à ces réalités économiques nouvelles<sup>12</sup>.

### **3.1.4. Conclusion : Une réforme nécessaire pour lever les obstacles à l'accès au crédit immobilier**

Malgré les réformes engagées dans le secteur bancaire algérien, l'accès au crédit immobilier reste entravé par un ensemble de blocages d'ordre juridique, institutionnel et socio-économique. Pour favoriser une inclusion plus large, plusieurs axes de réforme sont à envisager.

#### **3.1.4.1. Réforme du cadre juridique foncier et hypothécaire**

Il est impératif de moderniser la législation foncière et d'alléger les procédures liées à l'enregistrement hypothécaire. Une clarification du régime de propriété et une accélération des formalités administratives contribueraient à sécuriser les transactions et à rassurer les établissements prêteurs<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Ministère de l'Habitat (2021). *Rapport sur la situation foncière en Algérie*, p. 55-60.

<sup>12</sup> Alliance for Financial Inclusion (2022). *National Financial Inclusion Strategies*, p. 25-29.

<sup>13</sup> Banque Mondiale (2023). *Doing Business – Enregistrement des biens et accès au crédit*, p. 33-37.

### **3.1.4.2. Développement de produits de financement alternatifs**

L'introduction de produits plus flexibles, tels que les prêts non garantis ou les instruments de financement participatif, permettrait de mieux intégrer les travailleurs informels ou indépendants dans le circuit du crédit immobilier<sup>14</sup>.

### **3.1.4.3. Promotion de l'inclusion financière ciblée**

Il est crucial de mettre en place des dispositifs financiers inclusifs adaptés aux jeunes, aux femmes et aux personnes sans emploi formel, notamment via des produits sur mesure, un scoring alternatif et des campagnes de sensibilisation à la bancarisation<sup>15</sup>.

## **Section 2 : L'avenir du crédit immobilier – ouverture vers la finance islamique**

Face aux limites du système bancaire classique, la finance islamique apparaît en Algérie comme une alternative prometteuse pour élargir l'accès au crédit immobilier. Son développement récent dans les banques publiques ouvre de nouvelles perspectives, en particulier pour une population attachée aux principes de la charia et en quête de solutions éthiques et inclusives.

### **2.1. L'essor de la finance islamique en Algérie**

#### **2.1.1. Un environnement de développement favorable**

Au cours de la dernière décennie, la finance islamique a connu une montée en puissance en Algérie, notamment depuis l'ouverture de guichets islamiques dans les banques publiques à partir de 2020 (BADR, CPA, BNA). Ce développement s'inscrit dans un contexte sociétal où une partie importante de la population recherche des alternatives conformes à l'éthique islamique, notamment pour l'accès au logement.

---

<sup>14</sup> CGAP (2021). *Financial Inclusion Strategies in MENA*, p. 10-18.

<sup>15</sup> Alliance for Financial Inclusion (2022). *National Financial Inclusion Strategies*, p. 25-29.

## Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution

---

Le financement immobilier islamique apparaît dès lors comme un levier clé pour favoriser l'inclusion financière et répondre à une demande jusque-là insatisfaite<sup>16</sup>.

### 2.1.2. Les principes fondamentaux de la finance islamique

La finance islamique repose sur des fondements juridiques et moraux issus de la charia, notamment :

- **L'interdiction du riba (intérêt)** : Toute forme d'intérêt est proscrite, ce qui distingue fondamentalement la finance islamique de la finance conventionnelle.
- **Le partage des risques et bénéfices** : La relation entre le client et la banque repose sur une logique de partenariat où les deux parties assument conjointement les risques et les gains.
- **La transparence et l'adossement à un actif tangible** : Chaque opération doit être adossée à un bien réel et connue des deux parties, assurant une meilleure traçabilité<sup>17</sup>.

#### 2.1.2.1. Le contrat de Mourabaha

- **La Mourabaha** est un contrat de vente dans lequel la banque acquiert un bien immobilier au nom de l'emprunteur, puis le revend à ce dernier à un prix majoré (incluant une marge convenue à l'avance). Le remboursement se fait en plusieurs échéances fixes, sans intérêt, ce qui respecte les exigences religieuses tout en assurant la rentabilité de la banque<sup>18</sup>.

#### 2.1.2.2. Le contrat d'Ijara

L'Ijara est un contrat de location avec option d'achat. La banque devient propriétaire du bien, qu'elle loue à l'emprunteur. Celui-ci verse des loyers pendant une période définie et peut acquérir le bien à terme. Ce mécanisme permet de contourner l'interdiction des intérêts tout en facilitant l'accès à la propriété<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Banque d'Algérie (2022). *Rapport sur la finance islamique et l'inclusion financière*, p. 45-49.

<sup>17</sup> Ayub, M. (2019). *Understanding Islamic Finance*. Wiley, p. 25-39.

<sup>18</sup> IFSB (2020). *Core Principles for Islamic Finance Regulation*, p. 60-63.

<sup>19</sup> Banque Islamique de Développement (2021). *Rapport sur les instruments islamiques de financement du logement*, p. 14-19.

## **2.2. Évolution des produits immobiliers islamiques en Algérie**

### **2.2.1. Introduction progressive des produits par les banques algériennes**

Depuis le début des années 2010, plusieurs établissements financiers algériens ont intégré des solutions conformes à la charia dans leur portefeuille de produits bancaires. Parmi eux, on peut citer :

- La Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (**BADR**),
- La Banque Nationale d'Algérie (**BNA**),
- La Banque de Développement Local (**BDL**),
- La Banque **Al Baraka** (banque privée pionnière dans la finance islamique).

Ces établissements proposent des formules de financement immobilier islamique couvrant :

- l'acquisition de logements,
- la construction,
- la rénovation,
- l'achat de terrains à bâtir<sup>20</sup>.

### **2.2.2. Typologie des principaux produits de financement islamique**

#### **2.2.2.1. Mourabaha immobilière**

C'est actuellement le produit le plus utilisé en Algérie. La banque achète un bien immobilier au nom du client, puis le revend à ce dernier à un prix convenu d'avance, intégrant une marge bénéficiaire.

Ce type de financement est prisé pour sa clarté juridique et l'absence de taux d'intérêt, ce qui le rend conforme aux attentes d'une clientèle attachée aux principes religieux<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Banque d'Algérie (2022), *Rapport annuel sur le développement de la finance islamique en Algérie*, Alger, p.

<sup>21</sup> 55-60. Iqbal, Z. & Mirakhor, A. (2017), *Introduction to Islamic Finance*, Wiley, p. 123-130.

### 2.2.2.2. Ijara avec option d'achat

Cette formule repose sur un contrat de location du bien acquis par la banque, avec la possibilité pour le locataire de devenir propriétaire à la fin de la période locative. L'**Ijara Muntahia Bitamlik**, notamment, permet d'échelonner le coût de l'acquisition tout en utilisant le bien, ce qui est particulièrement adapté à ceux ayant une capacité d'endettement modérée<sup>22</sup>.

### 2.2.2.3. Musharaka dégressive (partenariat déclinant)

Moins répandue mais prometteuse, cette formule repose sur un partage de propriété entre la banque et le client.

À mesure que l'emprunteur rembourse, il rachète progressivement les parts de la banque jusqu'à devenir seul propriétaire.

Ce produit favorise une approche coopérative du financement immobilier et pourrait répondre à la demande croissante d'alternatives au crédit traditionnel, notamment chez les jeunes actifs<sup>23</sup>.

## 2.3. Avantages et défis du crédit immobilier islamique en Algérie

### 2.3.1. Avantages du financement islamique dans l'immobilier

#### 2.3.1.1. Conformité aux principes religieux

Le crédit immobilier islamique attire une large partie de la population algérienne en raison de sa conformité avec les prescriptions religieuses. En évitant le recours à la *riba* (intérêt), ces produits rassurent les emprunteurs soucieux de respecter les préceptes de la charia.

---

<sup>22</sup> Banque Nationale d'Algérie (2021), *Guide pratique des financements islamiques*, Alger, p. 20-25.

<sup>23</sup> Usmani, M. T. (2014), *An Introduction to Islamic Finance*, Idaratul Ma'arif, Karachi, p. 87-95.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

Cela représente une alternative crédible pour ceux qui refusaient les prêts conventionnels pour des raisons éthiques ou religieuses<sup>24</sup>.

### **2.3.1.2. Partage du risque entre la banque et l'emprunteur**

Contrairement au modèle classique basé sur une relation créancier-débiteur, la finance islamique repose sur une logique de **partenariat**. Dans les montages comme la Mourabaha ou la Musharaka, les risques sont partagés entre la banque et l'emprunteur, renforçant la solidarité économique et réduisant la charge exclusive pesant sur le client<sup>25</sup>.

### **2.3.1.3. Conditions de financement plus souples**

Certains produits islamiques offrent des modalités de remboursement plus souples, adaptées aux capacités financières réelles des ménages, notamment dans les cas de partenariat ou de location-vente. Cette flexibilité est un levier d'inclusion financière, en particulier pour les jeunes ou les indépendants<sup>26</sup>.

## **2.3.2. Défis et limites à surmonter**

### **2.3.2.1. Faible culture financière autour des produits islamiques**

Bien que la finance islamique gagne du terrain en Algérie, une grande partie de la population ne comprend pas encore ses mécanismes. L'absence de vulgarisation et de programmes d'éducation financière freine l'adoption de ces solutions. Le développement du secteur dépend donc aussi d'une sensibilisation accrue<sup>27</sup>.

### **2.3.2.2. Insuffisance d'un cadre réglementaire adapté**

Le manque de législation spécifique et de normes uniformisées limite la transparence, la traçabilité et la confiance du public envers les produits islamiques. Il est nécessaire de

---

<sup>24</sup> Iqbal, Z. & Mirakhor, A. (2017), *Introduction to Islamic Finance*, Wiley, p. 45-50.

<sup>25</sup> smani, M. T. (2014), *An Introduction to Islamic Finance*, Idaratul Ma'arif, Karachi, p. 65-70.

<sup>26</sup> Banque Nationale d'Algérie (2021), *Guide pratique des financements islamiques*, Alger, p. 30-35.

<sup>27</sup> Banque d'Algérie (2022), *Rapport sur la finance islamique et l'inclusion financière*, Alger, p. 72-78.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

renforcer l'arsenal juridique et de créer des institutions de régulation dédiées, comme un Conseil national de conformité à la charia<sup>28</sup>.

### **2.3.2.3. Carence en expertise et en formation spécialisée**

La mise en œuvre efficace des produits islamiques requiert des ressources humaines qualifiées, maîtrisant à la fois la finance conventionnelle et les principes de la charia. Or, la formation en finance islamique reste encore limitée dans les cursus bancaires algériens, ce qui constitue un frein opérationnel majeur<sup>29</sup>.

## **2.4. L'avenir du crédit immobilier islamique en Algérie**

Le développement futur du crédit immobilier islamique en Algérie repose sur plusieurs leviers structurels, réglementaires et éducatifs. Pour assurer son essor durable et inclusif, le pays devra s'appuyer sur des réformes ciblées, une meilleure éducation financière, ainsi que sur l'exemple de modèles étrangers performants.

### **2.4.1. Renforcement du cadre réglementaire**

La consolidation d'un cadre juridique clair, spécifique à la finance islamique, constitue une condition fondamentale pour son expansion. Il est nécessaire de renforcer la législation relative à la conformité charaïque, à la gestion des risques et aux mécanismes contractuels (Ijara, Mourabaha, Musharaka). De plus, une clarification des règles d'enregistrement foncier et d'hypothèque dans un contexte islamique est indispensable<sup>30</sup>.

### **2.4.2. Sensibilisation et éducation financière**

Un obstacle majeur à l'adoption des produits islamiques est la méconnaissance de leur fonctionnement par le grand public. Des campagnes d'information à grande échelle, appuyées par des programmes de formation destinés aux employés bancaires, sont nécessaires pour assurer une meilleure compréhension et une gestion efficace de ces produits<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> IRTI – Islamic Research and Training Institute (2019), *Islamic Finance and Regulation*, Jeddah, p. 101-108.

<sup>29</sup> Belouafi, A. & Belabes, A. (2019), *Islamic Finance in North Africa*, Springer, p. 212-218.

<sup>30</sup> Banque d'Algérie (2023), *Rapport sur l'évolution de la finance islamique en Algérie*, Alger, p. 42-47.

<sup>31</sup> Banque Nationale d'Algérie (2021), *Guide pratique des financements islamiques*, Alger, p. 55-60.

### 2.4.3. Diversification des produits de financement

L'avenir du crédit islamique dépendra aussi de sa capacité à offrir des solutions adaptées à la diversité des profils d'emprunteurs. En plus de la Mourabaha et de l'Ijara, des produits comme la Musharaka mutanaqissa (partenariat dégressif) ou le Istisna'a (financement de construction) pourraient mieux répondre aux besoins des jeunes, des indépendants ou des travailleurs informels<sup>32</sup>.

### 2.4.4. Renforcement des partenariats public-privé

L'intégration de produits islamiques dans les dispositifs de financement public tels que l'AADL ou le LPA permettrait d'élargir l'offre de logements accessibles. Une collaboration entre l'État et les banques islamiques pourrait aboutir à des solutions innovantes, soutenues par des subventions ou des mécanismes de garantie<sup>33</sup>.

## Section 3 : Recommandations pour un système de crédit plus accessible et durable

Face aux limites actuelles du système de crédit immobilier en Algérie

- exclusion des travailleurs informels, rigidité réglementaire et manque de diversité des produits
- il devient impératif d'engager des réformes structurantes.

Cette section propose un ensemble de recommandations visant à améliorer l'inclusion financière, renforcer la transparence du système bancaire et promouvoir des solutions de financement à la fois durables, accessibles et adaptées aux réalités socio-économiques du pays.

---

<sup>32</sup> Belouafi, A. & Belabes, A. (2019), *Islamic Finance in North Africa*, Springer, p. 230-236.

<sup>33</sup> Banque Al Baraka Algérie (2023), *Produits islamiques et logement social*, Alger, p. 5-10.

### **3.1. Assouplissement des critères d'accès au crédit immobilier**

L'accès au crédit immobilier en Algérie reste entravé par des conditions d'éligibilité rigides imposées par les banques, telles qu'un revenu régulier, un apport personnel élevé et des garanties matérielles importantes. Cette situation exclut une proportion significative de la population, en particulier les jeunes actifs, les travailleurs informels et les ménages à revenus limités.

#### **3.1.1. Réduction de l'apport personnel exigé**

Alléger les exigences en matière d'apport personnel

- souvent situé entre 20 % et 30 % du prix du bien
- permettrait d'élargir l'accès à la propriété.

Ce levier est particulièrement pertinent pour les primo-accédants ou les ménages à capacité d'épargne limitée. Des mesures incitatives, telles que des garanties publiques ou des subventions ciblées, pourraient accompagner cette réforme pour limiter le risque bancaire<sup>34</sup>.

#### **3.1.2. Assouplissement dans l'évaluation de la solvabilité**

Il est recommandé aux établissements financiers d'adopter une approche plus inclusive en matière d'analyse du profil emprunteur. Cela pourrait inclure :

- la prise en compte de revenus irréguliers (secteur informel, travailleurs indépendants) ;
- l'usage d'outils alternatifs tels que l'historique des paiements de services publics, l'analyse des comptes bancaires ou les comportements de consommation réguliers.

De telles approches sont déjà expérimentées dans des pays émergents dans une logique d'inclusion financière<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Banque d'Algérie (2022), « Rapport annuel sur la stabilité financière », chap. 4, p. 88-90.

<sup>35</sup> Alliance for Financial Inclusion (AFI) (2021), « Financial Inclusion Strategies in Emerging Markets », p. 54-57.

### 3.1.3. Diversification des garanties exigées

Face aux limites imposées par l'exigence d'hypothèques, les banques pourraient intégrer des formes de garanties alternatives telles que :

- les cautions solidaires (engagement d'un tiers) ;
- les garanties sur produits d'assurance (ex. : assurance-vie) ;
- les nantissements de biens mobiliers.

Cette flexibilité permettrait d'inclure des emprunteurs sans actifs fonciers, tout en limitant le risque de défaut pour les banques<sup>36</sup>.

## 3.2. Développement des produits financiers diversifiés et adaptés

L'offre de financement immobilier en Algérie demeure essentiellement traditionnelle et peu flexible. Pour répondre aux besoins variés des emprunteurs

- notamment les jeunes, les travailleurs informels ou les familles à revenus fluctuants
- les banques doivent adopter des produits plus diversifiés.

### 3.2.1. Développement de la finance islamique

Promouvoir davantage les produits conformes à la charia, tels que la Mourabaha, l'Ijara et la Musharaka, permettrait d'élargir l'accès au crédit immobilier à des segments de la population qui refusent l'intérêt (riba) pour des raisons religieuses<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Yousfi, M. (2020), « Les nouvelles formes de garanties bancaires », Revue Algérienne des Sciences Financières, vol. 8, n°2, p. 101-112.

<sup>37</sup> Bannani, F. (2021), « Finance islamique et inclusion financière en Algérie », Éditions Université d'Alger, p. 65-70.

### 3.2.2. Crédits à taux variables ou progressifs

Introduire des crédits dont les mensualités évoluent selon la capacité de remboursement ou l'évolution des revenus peut favoriser une meilleure inclusion financière, en particulier pour les emprunteurs aux parcours professionnels instables<sup>38</sup>.

### 3.2.3. Prêts subventionnés ou à taux réduit

Encourager les banques à offrir des taux d'intérêt préférentiels pour les primo-accédants ou les jeunes professionnels, avec la possibilité de soutien public, peut dynamiser l'accès au logement pour les groupes vulnérables<sup>39</sup>.

## 3.3. Amélioration du cadre réglementaire et juridique

Le système juridique et administratif algérien est souvent perçu comme complexe et peu efficace, ce qui constitue un frein pour l'obtention de crédits immobiliers.

### 3.3.1. Accélération des procédures administratives

La simplification et la digitalisation des procédures d'obtention de titres fonciers et d'enregistrement hypothécaire sont cruciales pour accélérer le traitement des demandes et renforcer la confiance des emprunteurs<sup>40</sup>.

### 3.3.2. Renforcement des mécanismes juridiques

Un cadre légal assurant une meilleure protection des droits des emprunteurs et des prêteurs (notamment en cas de défaillance) permettrait de réduire le risque de litiges et d'améliorer la fluidité du crédit<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> OCDE (2022), « Housing Finance Innovations in Emerging Economies », p. 44-47.

<sup>39</sup> Ministère de l'Habitat (2023), « Rapport sur l'accès au logement en Algérie », p. 32-35.

<sup>40</sup> UN-Habitat (2020), « Modernisation des procédures foncières en Afrique du Nord », p. 19-22.

<sup>41</sup> Fmi, M. (2021), « Sécurité juridique et crédit immobilier », Revue Maghrébine d'Économie, vol. 12, n°1, p. 77-84.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

### **3.3.3. Réforme foncière**

Il est nécessaire de renforcer la transparence et la sécurité juridique dans la gestion des biens fonciers pour éviter les conflits de propriété, ce qui constitue actuellement un frein majeur au développement du crédit immobilier garanti<sup>42</sup>.

### **3.4. Soutien à l'inclusion financière des populations vulnérables**

L'inclusion financière demeure un enjeu central en Algérie, notamment pour les jeunes, les travailleurs informels et les populations rurales. Ces groupes, souvent exclus du système bancaire traditionnel, rencontrent des obstacles significatifs à l'obtention de crédits immobiliers en raison d'un manque d'infrastructures financières, de garanties ou de revenus formalisés.

#### **3.4.1. Développement du financement participatif et du microcrédit**

Encourager des instruments alternatifs comme le crowdfunding immobilier ou le microcrédit peut répondre aux besoins de segments exclus du crédit classique. Ces solutions ont démontré leur efficacité dans d'autres pays émergents pour financer des projets d'habitat individuel à petite échelle<sup>43</sup>.

#### **3.4.2. Intégration bancaire des travailleurs informels**

Lancer des initiatives bancaires ciblées pour accompagner la transition des travailleurs informels vers une inclusion financière progressive. Cela pourrait passer par la création de comptes digitaux à scoring alternatif (basé sur les transactions mobiles ou l'historique de consommation)<sup>44</sup>.

#### **3.4.3. Accompagnement des jeunes emprunteurs**

Déployer des mécanismes de subventions ciblées ou de prêts bonifiés pour les jeunes primo-accédants, combinés à des programmes de formation financière. Cette approche

---

<sup>42</sup> Banque Mondiale (2022), « Land Governance Assessment Framework – Algeria », p. 13-15.

<sup>43</sup> Abdou, H. & Pointon, J. (2020), « Microfinance and Housing: Evidence from Emerging Economies »,

<sup>44</sup> Banque Mondiale (2022), « Financial Inclusion Strategies for the Informal Sector in North Africa », p. 21-25.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

permettrait non seulement d'augmenter l'accès au crédit, mais aussi d'outiller les jeunes en matière de gestion budgétaire et d'investissement immobilier<sup>45</sup>.

### **3.5. Renforcement de la transparence et de l'éducation financière**

L'amélioration de la compréhension des produits bancaires par les citoyens constitue un levier essentiel pour une utilisation responsable du crédit immobilier. En Algérie, le manque d'éducation financière et l'opacité des conditions de prêts freinent l'accès équitable au financement et exposent les ménages à un risque accru de surendettement.

#### **3.5.1. Mise en place de programmes d'éducation financière généralisés**

Il est recommandé d'introduire des modules d'éducation financière dans les programmes scolaires, universitaires, et via des campagnes nationales, afin de renforcer les compétences économiques de base (gestion du budget, lecture des offres de crédit, épargne). Une meilleure compréhension des mécanismes de financement permet aux individus de prendre des décisions éclairées<sup>46</sup>.

#### **3.5.2. Renforcement de la transparence des produits bancaires**

Les établissements de crédit devraient être légalement tenus de fournir des informations claires, détaillées et compréhensibles sur les crédits immobiliers : taux d'intérêt effectif global (TEG), frais annexes, conditions de remboursement anticipé, pénalités, etc. La mise en place de simulateurs de crédit accessibles en ligne et d'outils de comparaison entre les offres bancaires renforcerait l'autonomie des emprunteurs<sup>47</sup>.

---

<sup>45</sup> OCDE (2023), « *Youth and Access to Housing Finance in Developing Economies* », p. 37-40.

<sup>46</sup> Banque d'Algérie (2023), « *Rapport sur l'éducation financière et l'inclusion* », p. 12-15.

<sup>47</sup> Union Européenne (2021), « *Transparency in Mortgage Credit Offers: Lessons from EU Practices* », p. 48-51.

## **Chapitre III : Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

---

### **Conclusion**

Malgré les progrès réalisés ces dernières années, l'accès au crédit immobilier en Algérie reste encore très limité pour une grande partie de la population. Les critères d'éligibilité rigides, la lourdeur des procédures administratives, l'absence de produits vraiment adaptés aux jeunes et aux travailleurs informels ou encore le manque d'éducation financière constituent de véritables freins à l'inclusion.

En étudiant ces enjeux contemporains, j'ai aussi mis en évidence que des solutions existent. Assouplir les critères d'accès, diversifier les garanties, développer davantage la finance islamique et des prêts progressifs, accélérer et digitaliser les procédures juridiques, renforcer le microcrédit et le financement participatif, ou encore sensibiliser le public à la gestion budgétaire et à la lecture des offres bancaires : autant de pistes concrètes qui permettraient de rendre le système plus transparent, plus souple et surtout plus inclusif.

À travers ces recommandations, je veux insister sur le fait qu'un changement structurel est indispensable pour que le crédit immobilier en Algérie réponde enfin aux besoins réels des ménages et accompagne la forte demande en logement. C'est seulement en agissant à la fois sur les aspects réglementaires, institutionnels et éducatifs que nous pourrions construire un système de financement immobilier durable et accessible à tous.

***Chapitre IV***  
***Enquête sur l'octrois et***  
***crédits immobiliers, cas de la***  
***BADR Ain El Hemmam***

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hammam**

---

### **Présentation de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) – Agence Aïn El Hammam**

Dans le cadre de mon étude pratique, j'ai eu l'opportunité de m'immerger au sein de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR), Agence 573 d'Aïn El Hammam, située dans la wilaya de Tizi Ouzou. Cette expérience m'a permis de mieux comprendre le fonctionnement d'une banque publique algérienne et son rôle dans le financement de l'économie, notamment en matière de crédit immobilier.

#### **1.1. Présentation générale de la BADR**

Créée en 1982, la BADR est une banque publique à vocation économique et sociale, spécialisée dans le financement des secteurs de l'agriculture, du développement rural et de l'immobilier, mais qui propose également une large gamme de services bancaires classiques (crédit à la consommation, épargne, services aux entreprises, etc.).

Elle se positionne comme un acteur clé du développement régional, en soutenant les projets structurants dans les zones rurales et semi-urbaines, en facilitant l'accès au crédit, et en encourageant l'investissement productif, notamment à travers ses produits adaptés aux besoins des agriculteurs, des PME et des particuliers.

#### **1.2. Organisation de l'Agence BADR d'Aïn El Hammam**

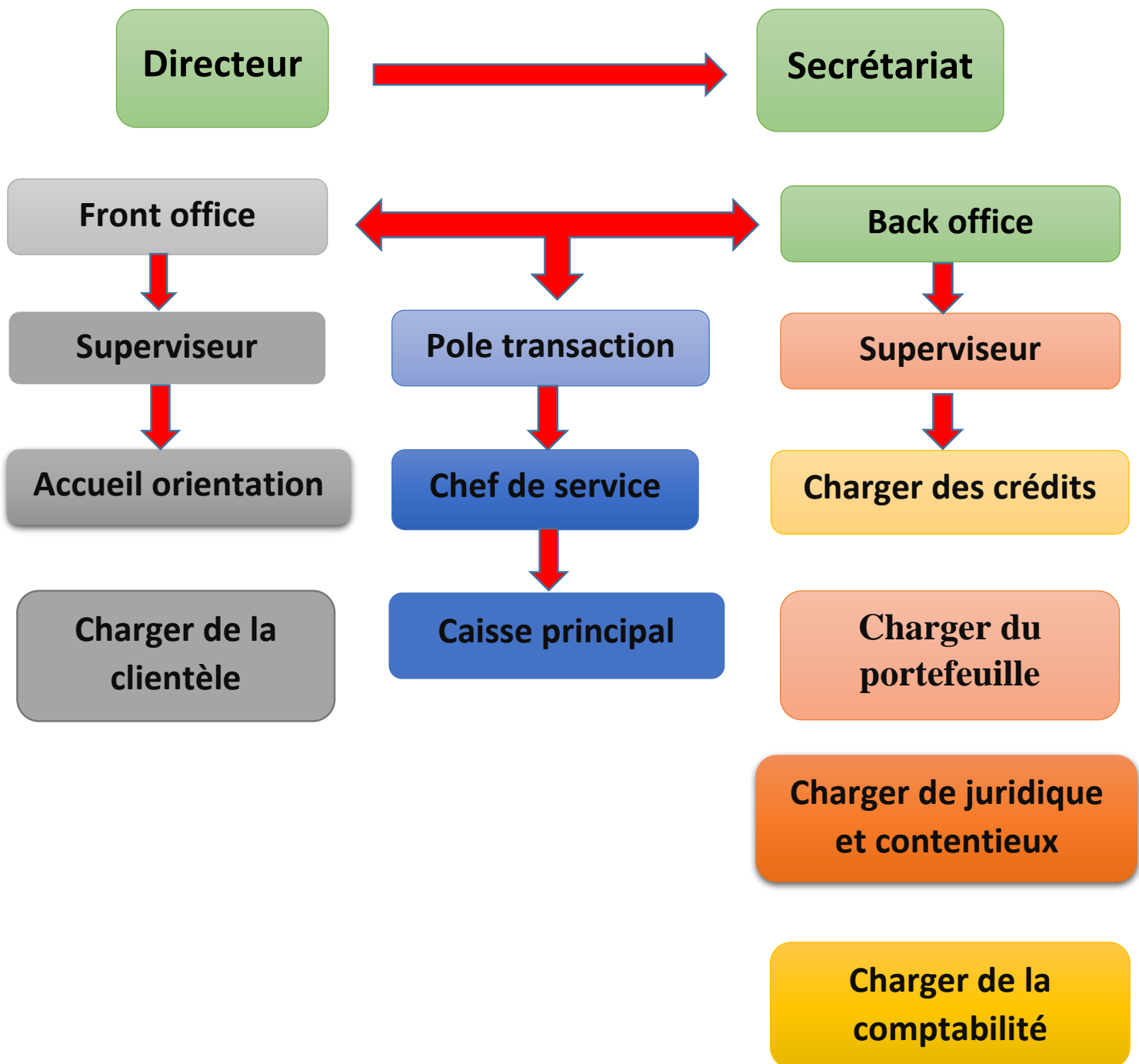
L'agence locale d'Aïn El Hammam (n°573) joue un rôle de proximité essentiel pour la population de cette région montagneuse. Elle assure :

- L'ouverture et la gestion des comptes bancaires particuliers et professionnels.
- L'octroi de crédits immobiliers, de crédits agricoles et de prêts à la consommation.
- Le conseil et l'accompagnement personnalisé des clients dans la constitution de dossiers de financement.
- La distribution des produits d'épargne et des placements.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octroi et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

### 1.3 organigramme de la BADR



## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hammam**

---

### **2. Ressources et dépenses de la BADR – Agence d'Aïn El Hammam**

#### **2.1. Les ressources de la BADR**

L'Agence 573 de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) d'Aïn El Hammam dispose de plusieurs sources de financement, qui lui permettent d'assurer ses missions de crédit et de services bancaires dans la région. Ces ressources sont encadrées par la réglementation bancaire nationale et les directives de la direction générale de la BADR.

##### **2.1.1. Les dépôts de la clientèle**

Il s'agit de la principale ressource financière de l'agence. Elle provient des dépôts effectués par les particuliers, les agriculteurs, les commerçants et les petites entreprises. Ces dépôts se répartissent entre :

Comptes courants.

Comptes d'épargne.

Dépôts à terme (DAT).

Ces ressources permettent à l'agence d'octroyer divers types de crédits, notamment immobiliers, agricoles et à la consommation.

##### **2.1.2. Les dotations de la direction générale**

L'agence bénéficie de dotations financières décidées par la direction centrale de la BADR. Ces enveloppes sont souvent affectées à :

Des crédits spécifiques (ex : soutien à l'agriculture de montagne).

Des programmes de financement nationaux (logement, emploi, ruralité).

La couverture de besoins ponctuels de liquidité ou d'investissement.

##### **2.1.3. Les revenus des activités bancaires**

L'agence tire également ses ressources des produits issus de son activité quotidienne, notamment :

Les intérêts perçus sur les crédits octroyés.

Les frais de gestion des comptes bancaires.

Les commissions sur les opérations de guichet (virements, chèques, retraits).

Les bénéfices liés à la gestion de portefeuilles de placement (bons du Trésor, placements à court terme).

##### **2.1.4. Les subventions et lignes de crédit spéciales**

Dans le cadre de certains partenariats publics ou programmes nationaux, l'agence peut bénéficier :

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hammam**

---

- De subventions ou lignes de refinancement octroyées par l'État.
- De crédits affectés à des dispositifs spécifiques comme l'AADL ou les logements ruraux.
- De contributions de la CNMA ou d'autres caisses de garantie pour couvrir des crédits à risque.

### **2.1.5. Les instruments de refinancement**

Conformément à l'article 11 du décret bancaire national et aux pratiques bancaires classiques, la BADR d'Aïn El Hammam peut recourir :

À des facilités bancaires via la Banque d'Algérie pour équilibrer sa trésorerie.

À des opérations de placement temporaire pour gérer efficacement ses ressources disponibles.

### **2.2 – Les dépenses de la BADR – Agence d'Aïn El Hammam**

Les dépenses de l'agence locale de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) à Aïn El Hammam concernent principalement les postes suivants :

#### **2.2.1 – Dépenses de fonctionnement et d'entretien**

L'agence engage régulièrement des dépenses liées à son fonctionnement quotidien : entretien des locaux, fournitures administratives, équipements informatiques, services de sécurité, électricité, internet, etc. Ces dépenses permettent d'assurer un service bancaire continu et efficace à la clientèle locale.

#### **2.2.2 – Rémunération du personnel et charges sociales**

La BADR prend en charge les salaires de son personnel (directeur d'agence, agents de crédit, caissiers, chargés de clientèle, etc.) ainsi que les charges patronales et contributions sociales prévues par la réglementation du travail. Une partie de ces dépenses est centralisée par la direction régionale.

#### **2.2.3 – Dotation aux crédits octroyés**

L'agence consacre une part importante de son budget à l'octroi de crédits immobiliers, agricoles, et à la consommation. Cette enveloppe représente la principale activité bancaire de l'agence. Elle inclut également les provisions pour risques liés aux impayés ou à la défaillance de certains emprunteurs.

#### **2.2.4 – Subventions ou bonifications liées aux programmes publics**

Dans le cadre des dispositifs publics comme les logements AADL, LPA ou les crédits agricoles subventionnés, la BADR peut prendre en charge certains frais ou accorder des taux

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

bonifiés selon les accords passés avec l'État. Ces opérations font partie intégrante de la mission de service public de la banque.

### **2.2.5 – Dépenses liées à l'accompagnement et à la gestion de la clientèle**

Cela comprend notamment :

Les coûts liés au montage des dossiers de financement,

Les frais de notaire ou d'expertise,

Les frais de déplacement pour les missions de suivi sur le terrain,

Les dépenses associées aux campagnes de sensibilisation ou aux journées portes ouvertes organisées pour mieux faire connaître les produits bancaires.

### **2.2.6 Investissements techniques et numériques**

L'agence consacre également une part de ses ressources à la modernisation de ses systèmes d'information, la sécurisation des transactions, et l'amélioration de ses interfaces client (automates, guichets automatiques, plateformes digitales).

## **3. Objectifs, missions et relations de la BADR Aïn El Hammam avec les tiers**

### **3.1 Objectifs de la BADR Aïn El Hammam**

L'agence BADR d'Aïn El Hammam poursuit plusieurs objectifs stratégiques, en lien avec la politique générale de la banque, mais aussi adaptés aux besoins spécifiques de la région :

- Participer activement au financement de l'agriculture locale et au développement rural, en soutenant les exploitants agricoles par des crédits adaptés.
- Contribuer à la réduction du chômage en appuyant l'initiative privée et les jeunes entrepreneurs, notamment dans les secteurs de l'artisanat, du commerce et de la transformation agroalimentaire.
- Encourager l'accès au logement à travers des crédits immobiliers accessibles, en collaboration avec les dispositifs publics (AADL, LPA, logements ruraux).
- Renforcer l'inclusion financière dans les zones de montagne et rurales, en proposant des services de proximité, y compris pour les populations non bancarisées.
- Stimuler l'investissement local par le financement de microprojets et PME, afin de favoriser un développement économique durable et territorialement équilibré.

### **3.2 Missions de l'agence BADR d'Aïn El Hammam**

Dans le cadre de son mandat, l'agence remplit plusieurs missions essentielles :

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

- Offrir une gamme complète de services bancaires aux particuliers et professionnels : ouverture de comptes, octroi de crédits, épargne, transfert d'argent, etc.
- Étudier, monter et financer des projets agricoles, immobiliers ou commerciaux, en tenant compte des spécificités locales et des capacités des porteurs de projet.
- Accompagner techniquement les clients, en particulier les agriculteurs et jeunes entrepreneurs, dans la constitution de dossiers bancaires ou dans la mobilisation de garanties.
- Suivre et évaluer les crédits accordés afin d'anticiper les risques de non-remboursement et assurer une gestion prudente du portefeuille client.
- Participer à la mise en œuvre des politiques publiques dans le cadre du financement du logement, de l'agriculture, et du développement local.
- Assurer un rôle d'éducation financière auprès des populations locales pour favoriser une meilleure gestion de l'épargne et du crédit.

### 3.3 Relations de la BADR avec les tiers

L'agence entretient des partenariats et des interactions avec plusieurs acteurs économiques et institutionnels :

- **Relations avec les clients** : particuliers, agriculteurs, commerçants, artisans et entrepreneurs bénéficient d'un accompagnement personnalisé dans leurs projets d'investissement ou d'achat immobilier.
- **Relations avec les collectivités locales** : collaboration avec les APC, directions de wilaya, et services agricoles pour cibler les projets prioritaires et coordonner les actions de soutien.
- **Relations avec les organismes de garantie** : coopération avec la CNMA pour la couverture des risques agricoles, et avec le FGAR pour les garanties sur les crédits aux PME.
- **Relations interbancaires** : coordination avec la Banque d'Algérie pour les obligations réglementaires et le refinancement, et collaboration ponctuelle avec d'autres établissements pour cofinancer certains projets.
- **Relations avec les programmes publics** : implication dans le financement des bénéficiaires des programmes publics (logement, agriculture, emploi des jeunes...).

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hammam

---

### 4. Organisation du service crédit – Agence BADR d'Aïn El Hammam

#### 4.1. Place et rôle du service crédit dans l'organisation de l'agence

Le service crédit constitue l'un des services stratégiques au sein de l'Agence BADR d'Aïn El Hammam. Il incarne la cellule de base à travers laquelle la banque réalise sa principale mission : le financement de l'économie locale.

Ce service intervient généralement en trois étapes fondamentales :

- **Réception et vérification des demandes** : Accueil des clients, vérification de l'identité, collecte des documents justificatifs et enregistrement initial du dossier.
- **Étude des demandes et analyse des garanties** : Évaluation des risques, analyse financière du projet, examen des garanties proposées et identification des éventuelles réserves bloquantes.
- **Saisie et suivi des crédits** : Enregistrement informatique du crédit, suivi des remboursements, relances éventuelles en cas d'impayés, et mise à jour des engagements.

#### 4.2. Rôle des différentes cellules du service crédit

Le service crédit est subdivisé en plusieurs cellules spécialisées, chacune avec des missions précises.

##### 4.2.1. Cellule étude et analyse

Cette cellule joue un rôle fondamental dans l'instruction des demandes de financement :

- Recevoir et examiner les dossiers de crédit déposés par les clients.
- Analyser la faisabilité du projet, la capacité de remboursement et les risques potentiels.
- Proposer les concours appropriés ou, si nécessaire, transmettre les dossiers dépassant ses prérogatives à la direction supérieure.
- Tenir à jour les dossiers de crédit.
- Assurer le suivi régulier de l'activité des entreprises clientes : analyse des mouvements de compte, visites sur site, collecte d'informations économiques, etc.

##### 4.2.2. Service des engagements

Le service des engagements est chargé de la mise en œuvre et du suivi des crédits octroyés :

- Établir les autorisations de crédit dans la limite de ses délégations.
- Recueillir les garanties exigées et vérifier leur conformité.
- Faire signer au client la convention de crédit et les billets à ordre associés.
- Mettre en place les lignes de crédit autorisées et effectuer leur renouvellement éventuel.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

- Émettre les actes de caution et les engagements par aval.
- Suivre l'utilisation des crédits pour s'assurer de leur affectation conforme à l'objet financé.
- Veiller au respect des échéances de remboursement.
- Préparer et transmettre les dossiers concernés par le contrôle a posteriori à la Banque d'Algérie.
- Élaborer, éditer et exploiter les états statistiques des engagements.
- Transmettre les états statistiques aux structures centrales et au groupe d'exploitation de rattachement.
- Suivre l'exécution physique des projets financés.
- Procéder au classement des créances (actives, en souffrance, litigieuses...).

### **4.2.3. Cellule juridique**

La cellule juridique assure la sécurité des opérations de crédit sur le plan légal :

- Vérifier la conformité juridique des garanties recueillies (hypothèques, nantissements...).
- Transmettre les documents juridiques au groupe d'exploitation pour validation et conservation.
- Assurer un suivi strict des impayés et des dossiers contentieux.
- Engager toutes les démarches nécessaires au recouvrement des créances (amiables ou judiciaires).

## **5. La relation entre la banque et le demandeur de crédit**

### **5.1. Historique de la relation client-banque**

L'historique de la relation entre la banque et le client constitue un critère important dans la décision d'octroi de crédit. Selon le degré de connaissance du client par l'agence, on distingue trois catégories :

Ancien client avec ancienne affaire : Ce client a déjà contracté des crédits auprès de la banque. Son comportement passé (respect des échéances, transparence, solvabilité) est bien connu. Cela inspire généralement davantage de confiance à l'exploitant bancaire.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

Ancien client avec nouvelle affaire : Bien que la banque n'ait pas d'historique de crédit avec ce client, elle connaît ses habitudes à travers des opérations classiques (dépôts, retraits, virements...). Cela peut faciliter l'accès au financement.

Nouveau client avec nouvelle affaire : Le client est totalement inconnu de la banque. Il doit prouver son sérieux à travers la qualité et la sincérité de ses documents comptables, ainsi que par des mouvements significatifs sur son compte bancaire (appelés « mouvements confiés »).

### **5.2. Mouvement d'affaires avec la banque**

Lorsqu'un crédit est accordé, le client s'engage à domicilier ses flux financiers (tout ou partie de son chiffre d'affaires) auprès de la banque prêteuse. Ce volume de transactions constitue les « mouvements confiés ».

Ces mouvements permettent au banquier d'évaluer la fiabilité du client, en vérifiant que son chiffre d'affaires réel correspond à celui présenté lors de la demande de crédit. Cette exigence est généralement insérée dans la convention de crédit.

### **5.3. Suivi des niveaux d'utilisation des crédits**

L'exploitant bancaire est chargé de suivre l'utilisation des crédits octroyés, en veillant à leur affectation conforme à l'objet initial (exploitation, investissement...).

Chaque opération (chèque, traite, virement) est contrôlée par le chargé d'étude responsable du dossier.

- Un état mensuel des risques est établi par chaque chargé d'étude, comprenant :
- L'ensemble des lignes de crédits accordées.
- Le niveau d'utilisation.
- L'encours de crédit.
- Les éventuels dépassements constatés.
- Les mesures correctives à envisager.

### **5.4. Engagements fiscaux et parafiscaux du client**

Tout client souhaitant contracter un crédit doit être en règle avec :

L'administration fiscale, par la présentation d'un extrait de rôle portant la mention « Néant ».

La caisse de sécurité sociale, par une attestation de mise à jour de ses cotisations.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

### **5.5. Garanties exigées**

Bien que secondaires dans la décision d'octroi de crédit, les garanties apportent une sécurité supplémentaire à la banque. Elles exercent également une pression morale sur l'emprunteur. On distingue deux types :

#### **5.5.1. Garanties réelles**

Il s'agit de l'affectation d'un bien meuble ou immeuble en garantie jusqu'à remboursement total.

En cas de non-paiement, la banque peut saisir ce bien et se rembourser sur son prix de vente.

Exemples : hypothèque, nantissement.

#### **5.5.2. Garanties personnelles**

Ces garanties reposent sur la personne (et non un bien précis).

Un tiers (garant) s'engage à rembourser la dette si le débiteur ne le fait pas.

Exemple : convention de crédit d'exploitation ou d'investissement, où le client s'engage sur l'usage et le remboursement du prêt.

### **5.6. Incidents de paiement**

Les incidents de paiement incluent :

- Le non-paiement des traites à échéance.
- L'émission de chèques sans provision.
- La saisie ou l'avis à tiers détenteur (ATD) en cas de créances fiscales non réglées.

### **5.7. Consultation des fichiers de la Banque d'Algérie**

La Banque d'Algérie met à disposition des banques commerciales des fichiers nationaux leur permettant d'évaluer la situation de leurs clients. Parmi ces fichiers, on retrouve :

- La centrale des risques : Enregistre tous les crédits accordés par les banques aux clients.
- Permet d'éviter les situations de surendettement ou de double financement.
- La centrale des impayés : Regroupe les incidents de paiement (effets impayés, interdictions bancaires...).
- Peut entraîner des sanctions allant jusqu'à l'interdiction d'émettre des chèques.
- La centrale des bilans : Collecte, traite et diffuse les états financiers des entreprises.
- Aide les banques à mieux apprécier la solvabilité des clients professionnels.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

### **6. Diagnostic économique et financier de l'entreprise**

Lorsqu'une demande de crédit est présentée à la BADR – Agence d'Aïn El Hammam, un diagnostic économique et financier de l'entreprise concernée est réalisé. Ce diagnostic repose essentiellement sur l'analyse de documents comptables et financiers certifiés, permettant à la banque d'évaluer la santé financière, la viabilité du projet et la capacité de remboursement du demandeur.

#### **6.1. Analyse des documents comptables et financiers**

Le banquier exige que les documents comptables présentés (bilans, TCR – tableau des comptes de résultats, plan de financement, plan de trésorerie, etc.) soient certifiés :

Par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable.

Ou par le comptable interne de l'entreprise, lorsque cela est prévu.

Cette certification garantit la fiabilité des données, permettant une étude plus rigoureuse et réaliste de la situation de l'entreprise.

Deux types d'analyses sont menées :

- Une analyse rétrospective (basée sur les données historiques).
- Une analyse prospective (fondée sur les prévisions futures).

#### **6.2. Analyse rétrospective de l'entreprise**

Elle consiste à évaluer l'évolution de l'entreprise sur les trois dernières années, en se basant sur les bilans, les résultats d'exploitation et les annexes.

Objectif : déterminer les forces et faiblesses structurelles de l'entreprise à travers des données concrètes.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

6.3. L'analyse comprend notamment l'élaboration du bilan financier, qui distingue les postes suivants :

**Tableaux 4 : simplifié « Actif / Passif <sup>1</sup>»**

ACTIF	PASSIF
<b>Actif immobilisé– Terrains et constructions– Installations techniques et matériel– Immobilisations financières</b>	<b>Capitaux permanents–</b> Capitaux propres (capital social, réserves, résultat)– Dettes à moyen et long terme (emprunts, obligations)
<b>Actif circulant</b>	<b>Dettes à court terme</b>
– Valeurs d'exploitation (stocks, avances versées, charges constatées d'avance)	– Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales, concours bancaires courants
– Valeurs réalisables (créances clients, effets à recevoir, autres créances)	
– Valeurs disponibles (trésorerie : caisse et banque)	

Ce tableau me permet de visualiser la structure financière de l'agence. À l'actif, je distingue d'une part les immobilisations (moyens durables de fonctionnement) et d'autre part l'actif circulant, composé des valeurs d'exploitation, des créances et de la trésorerie disponible.

Au passif, les capitaux permanents regroupent les fonds propres et les dettes à moyen et long terme, qui assurent le financement durable des immobilisations. Les dettes à court terme correspondent aux ressources de fonctionnement immédiat (fournisseurs, dettes fiscales et sociales).

L'analyse de ce tableau montre si l'entreprise dispose d'un fonds de roulement positif (capitaux permanents supérieurs aux immobilisations) et d'une trésorerie suffisante pour

<sup>1</sup> Plan Comptable National Algérien (PCN 2007, Ministère des Finances), tableau fonctionnel d'analyse financière ;

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

couvrir ses dettes à court terme. C'est un outil essentiel pour évaluer l'équilibre financier et la solvabilité de la structure. »

### 6.4. Le calcul des indicateurs d'équilibre financier

Dans le cadre de mon étude pratique au sein de la BADR – Agence d'Aïn El Hammam, j'ai pu observer que l'analyse financière d'une entreprise demandeuse de crédit passe systématiquement par le calcul de plusieurs indicateurs d'équilibre financier. Ces derniers permettent au banquier de juger la structure financière de l'entreprise, sa capacité à faire face à ses engagements à court et à long terme, et donc d'évaluer la fiabilité de son projet de financement.

#### **Le Fonds de Roulement (FR) – Équilibre à long terme**

##### **Définition**

Le fonds de roulement correspond à l'excédent (ou l'insuffisance) des ressources stables (capitaux propres et dettes à long terme) par rapport aux emplois stables (actif immobilisé).

Méthode de calcul :

ou bien :

$$\text{FR} = \text{Capitaux permanents} - \text{Actif immobilisé}$$

$$\text{FR} = \text{Actif circulant} - \text{Passif circulant}$$

Mon analyse : Lorsque j'ai analysé les dossiers de crédit, j'ai remarqué que le banquier vérifie systématiquement que le FR soit positif. Cela signifie que l'entreprise dispose d'un excédent de ressources stables pour financer une partie de son activité courante, ce qui rassure la banque sur sa solidité financière à long terme.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

**Tableau 5 : Causes et incidences selon le niveau du fonds de roulement (FR<sup>2</sup>)**

Situation du FR	Causes	Incidences
<b>FR &gt; 0 (positif)</b>	<b>Augmentation des capitaux permanents :</b> • Augmentation du capital social• Endettement supplémentaire• Bénéfices non répartis <b>Diminution de l'actif immobilisé :</b> • Cession d'immobilisations	• Augmentation de la marge de sécurité (plus de solvabilité)• Éviter la surliquidité et l'utilisation oisive de la liquidité
<b>FR &lt; 0 (néгатif)</b>	<b>Diminution des capitaux permanents :</b> • Diminution du capital• Désendettement (remboursement des DMLT)• Déficit <b>Augmentation de l'actif immobilisé :</b> • Acquisition des immobilisations	• Érosion de la marge de sécurité (sauf s'il s'agit de l'utilisation de la liquidité oisive)

Ce tableau met en évidence la relation entre les causes qui influencent le fonds de roulement (FR) et leurs incidences sur la santé financière de l'entreprise.

Lorsque le FR est positif, cela signifie que l'entreprise dispose d'un excédent de ressources stables par rapport à ses emplois stables. Cette situation résulte souvent d'une augmentation des capitaux permanents (hausse du capital social, nouveaux emprunts à long terme, bénéfices non distribués) ou d'une cession d'immobilisations. Dans ce cas, l'entreprise améliore sa marge de sécurité financière, ce qui renforce sa solvabilité et limite les risques de tension de trésorerie. Toutefois, il convient d'éviter la surliquidité qui pourrait conduire à une immobilisation improductive de la trésorerie.

À l'inverse, lorsque le FR est négatif, c'est-à-dire insuffisant pour couvrir l'actif immobilisé, la cause peut être une diminution des capitaux permanents (remboursement d'emprunts à long terme, baisse du capital, déficits) ou une augmentation des immobilisations. Cette situation entraîne une érosion de la marge de sécurité, rendant l'entreprise plus vulnérable

<sup>2</sup> Pierre Vernimmen et al. (2022). *Finance d'entreprise*. Dalloz, chap. 6 – L'équilibre financier et le fonds de roulement.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

face aux aléas financiers, sauf si cette réduction du FR correspond à l'utilisation temporaire d'une liquidité excédentaire.

Ainsi, le suivi du FR permet de juger de l'équilibre financier de l'entreprise et de sa capacité à financer ses investissements sans compromettre son exploitation courante.

### Méthode de calcul :

$$\text{BFR} = \text{Actif circulant d'exploitation} - \text{Passif circulant}$$

Mon analyse :

Le BFR permet de savoir si l'entreprise a besoin de financement pour faire tourner son activité au quotidien. Un BFR positif signifie que les besoins sont supérieurs aux ressources et qu'un financement est nécessaire. Inversement, un BFR négatif indique une excellente gestion du cycle d'exploitation

### Cas d'un BFR positif

Dans ce cas, les emplois d'exploitation > ressources d'exploitation. L'entreprise doit trouver des ressources pour financer ce besoin, soit via le fonds de roulement existant, soit par des crédits de trésorerie. Cela arrive souvent chez les entreprises qui ont des délais longs pour encaisser leurs créances mais doivent payer rapidement leurs fournisseurs.

### Cas d'un BFR négatif (BFR < 0)

Ici, les ressources d'exploitation sont supérieures aux besoins. L'entreprise n'a pas besoin d'être financée pour son cycle d'exploitation. C'est souvent le cas dans les activités où les clients paient comptant et les fournisseurs sont payés à crédit. Ce genre de situation est très favorable pour la banque.

### Cas d'un BFR nul (BFR = 0)

Lorsque le BFR est nul, cela signifie que l'entreprise équilibre parfaitement ses ressources et ses besoins d'exploitation. Elle n'a ni besoin de financement supplémentaire, ni excédent à placer, ce qui reflète une bonne gestion de la trésorerie.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

### 6.5. La Trésorerie (TR) – Équilibre immédiat

Méthode de calcul :

$$\text{TR} = \text{Fonds de roulement} - \text{BFR}$$

Cet indicateur mesure la capacité immédiate de l'entreprise à faire face à ses échéances de paiement.

#### Cas où $\text{FR} > \text{BFR}$ ( $\text{TR} > 0$ )

Dans ce cas, l'entreprise dispose d'un excédent de trésorerie. J'ai observé qu'une telle situation est idéale pour la banque, car elle indique que l'entreprise peut financer ses dépenses imprévues sans recourir à un crédit. Cependant, un excès de liquidités peut aussi révéler un manque d'investissement productif.

#### Cas où $\text{FR} < \text{BFR}$ (donc $\text{TR} < 0$ )

Ici, la situation est inquiétante, car les ressources financières ne suffisent pas à couvrir les besoins d'exploitation. Cela signifie que l'entreprise est obligée de recourir à des financements à court terme, comme les découverts bancaires ou les dettes fournisseurs, pour combler ce déséquilibre.

Dans ce genre de situation que j'ai étudiée, on constate souvent une tension de trésorerie qui peut affecter la stabilité financière de l'entreprise à court terme, et l'expose à un risque de non-solvabilité si cette situation perdure. Une telle structure peut signaler une mauvaise gestion du cycle d'exploitation, ou un retard de paiement des clients, ce qui augmente le besoin en fonds de roulement.

#### Cas où $\text{FR} = \text{BFR}$ (donc $\text{TR} = 0$ )

Ce cas traduit une maîtrise rigoureuse des flux de liquidité : les ressources sont exactement égales aux besoins.

C'est une situation que je considère comme optimale en termes de gestion, bien qu'elle soit fragile, car elle ne laisse aucune marge de sécurité. Le moindre décalage de paiement ou imprévu peut entraîner un déficit de trésorerie.

D'un point de vue de gestion, cette position peut être acceptable si l'entreprise est très stable et que ses flux financiers sont bien prévisibles et maîtrisés. Cependant, je note que dans un contexte incertain (comme des retards de paiement clients ou des hausses de charges imprévues), un tel équilibre peut vite devenir un déséquilibre.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

### 6.6 Élaboration du tableau du compte de résultat et calcul des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)

Le compte de résultat est un outil fondamental pour analyser la rentabilité de l'entreprise. Dans le cadre de mon étude à l'agence BADR, j'ai utilisé le compte de résultat pour évaluer les performances de l'entreprise à travers les différents niveaux de marge.

Il permet de :

- Mesurer les marges réalisées à chaque étape du cycle économique
- Apprécier la rentabilité de l'exploitation
- Identifier la capacité d'autofinancement (CAF) de l'entreprise
- Faciliter l'élaboration d'un diagnostic financier approfondi.

En calculant les soldes intermédiaires de gestion (SIG), j'ai pu décomposer le résultat net de l'entreprise et observer à quel niveau (exploitation, financier, exceptionnel) se situent les forces et faiblesses.

Les principaux SIG que j'ai étudiés sont :

La marge commerciale :

**Ventes de marchandises – Coût d'achat des marchandises vendues**

► Elle mesure la rentabilité des activités de revente.

La production de l'exercice (dans le cas d'une activité productive) :

**Production vendue + production stockée + production immobilisée**

La valeur ajoutée (VA) :

**Marge commerciale + Production de l'exercice – Consommations externes**

► Elle représente la richesse créée par l'entreprise.

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) :

**VA – Charges de personnel – Impôts et taxes**

► C'est un bon indicateur de la performance économique de l'exploitation indépendamment de la politique d'investissement ou de financement.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

Le Résultat d'Exploitation :

**EBE – Dotations aux amortissements –  
Charges d'exploitation exceptionnelles**

► Il reflète le résultat dégagé par l'activité courante.

Le Résultat courant avant impôt (RCAI) :

**Résultat d'exploitation + Résultat financier**

► Il permet d'apprécier l'impact de la gestion financière (intérêts, placements...).

Le Résultat net :

**RCAI – Impôt sur les bénéfices ± Résultat  
exceptionnel**

► Il indique le profit final dégagé par l'entreprise.

### 6.6.2 Deux grandeurs complémentaires assimilées aux SIG

a) Le chiffre d'affaires (CA) :

Le chiffre d'affaires représente le montant total des ventes de biens ou de services réalisés par l'entreprise dans le cadre de son activité normale.

Il se calcule ainsi :

**CA = Quantité vendue × Prix de vente unitaire**

Il est l'indicateur de base de l'activité commerciale, mais ne reflète pas à lui seul la rentabilité.

b) La capacité d'autofinancement (CAF) :

La CAF exprime l'excédent monétaire potentiel dégagé par l'activité de l'entreprise après avoir réglé toutes ses charges (hors investissements). Elle est un levier essentiel d'indépendance financière, car elle permet à l'entreprise de financer Ses investissements, Le remboursement de ses dettes Et même d'éventuelles distributions de dividendes.

La CAF se calcule généralement à partir du résultat net, en y ajoutant les charges non décaissées (amortissements, provisions) et en soustrayant les produits non encaissés.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

### **6.7 L'élaboration du tableau de flux de trésorerie (TFT)**

Le tableau de flux de trésorerie est un document comptable essentiel qui présente l'ensemble des encaissements et décaissements de l'entreprise sur une période donnée (généralement l'exercice annuel).

À travers cette analyse, on peut observer l'origine des flux financiers (activités d'exploitation, d'investissement et de financement), ainsi que leur impact sur la trésorerie finale de l'entreprise.

J'ai pu constater, lors de mon étude à l'agence BADR, que le TFT joue un rôle central pour :

Évaluer la santé financière de l'entreprise, Comprendre comment la trésorerie évolue réellement, au-delà des seuls résultats comptables Et identifier les sources d'amélioration ou de déséquilibre.

Il permet notamment de répondre à des questions clés comme :

- La rentabilité génère-t-elle réellement du cash ?
- Où l'argent est-il investi ?
- D'où viennent les ressources pour financer ces investissements ?

En somme, le TFT complète parfaitement l'analyse issue du bilan et du compte de résultat, en se concentrant sur les flux réels et la liquidité.

### **6.8 L'analyse par la méthode des ratios**

L'analyse financière à l'aide des ratios permet de porter un regard chiffré, comparatif et dynamique sur la performance et la structure de l'entreprise.

Ces indicateurs calculés à partir des états financiers facilitent l'interprétation et permettent de :

Suivre l'évolution de l'entreprise dans le temps (analyse diachronique),

Comparer les performances avec celles d'autres entreprises du même secteur (analyse sectorielle),

Et mettre en évidence les forces et les faiblesses internes.

Parmi les principaux ratios utilisés dans le cadre de mon analyse à la BADR, on distingue :

a) Les ratios de structure :

Ils mesurent l'équilibre financier entre les ressources stables et les emplois à long terme.

Exemple :

Ratio d'autonomie financière : Fonds propres / Total bilan

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

Ratio d'endettement : Dettes / Fonds propres

b) Les ratios de liquidité :

Ils permettent d'évaluer la capacité de l'entreprise à faire face à ses dettes à court terme.

Exemple :

Ratio de liquidité générale : Actif circulant / Passif circulant

Ratio de trésorerie : Trésorerie active / Passif exigible à court terme

c) Les ratios de rentabilité :

Ils mesurent la performance économique de l'entreprise. Exemple :

Rentabilité économique : Résultat d'exploitation / Actif économique

Rentabilité financière : Résultat net / Fonds propres

d) Les ratios d'activité :

Ils évaluent la vitesse de rotation des actifs. Exemple :

Délai moyen de recouvrement des créances,

Délai de rotation des stocks.

Grâce à ces outils, j'ai pu mieux comprendre la solidité financière de l'agence BADR, et identifier les leviers sur lesquels elle peut agir pour améliorer sa gestion financière.

**Tableau 6 : Principaux ratios financiers et leur interprétation<sup>3</sup>**

Ratio	Méthode de calcul	Interprétation
<b>Rentabilité financière</b>	Résultat net / Capitaux propres	Mesure la rentabilité pour les actionnaires. Comparable aux taux de placement des banques.
<b>Rentabilité économique</b>	Résultat net / Total actif	Évalue le rendement global des ressources investies dans l'entreprise.
<b>Ratio de compétitivité</b>	$(CA_n - CA_{n-1}) / CA_{n-1}$	Mesure la performance de croissance. Permet la comparaison avec les entreprises similaires.
<b>Rotation des stocks de marchandise</b>	$(\text{Stock moyen} \times 360) / \text{Vente de marchandises}$	Mesure le nombre de jours nécessaires pour écouler les stocks.

<sup>3</sup> Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2017). *Financial Management: Theory & Practice* (15<sup>e</sup> édition). Cengage Learning.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

<b>Couverture du risque de liquidité</b>	Capitaux propres / Total bilan	Mesure l'indépendance financière. Doit idéalement se situer entre 30 % et 40 %.
<b>Capacité de remboursement</b>	DMLT / CAF	Évalue la durée nécessaire pour rembourser les dettes à moyen et long terme. Doit être $\leq$ 3 ans.

Ce tableau récapitule les principaux ratios financiers permettant d'évaluer la performance et la solidité d'une entreprise.

Les ratios de rentabilité (financière et économique) montrent la capacité de l'entreprise à générer des résultats à partir des ressources mobilisées. La rentabilité financière renseigne spécifiquement les actionnaires sur le rendement de leur investissement, tandis que la rentabilité économique mesure le rendement de l'ensemble des actifs, ce qui permet des comparaisons entre entreprises de tailles et de structures financières différentes.

Les ratios de gestion et de croissance (compétitivité et rotation des stocks) donnent des informations sur la dynamique commerciale et la qualité de la gestion opérationnelle. Un taux de croissance positif et régulier témoigne d'une bonne compétitivité, et un délai de rotation des stocks court est souvent signe d'une politique efficace d'approvisionnement et d'écoulement des produits.

Enfin, les ratios de structure et de risque (couverture du risque de liquidité et capacité de remboursement) mettent en évidence la solidité financière de l'entreprise. Un bon niveau de capitaux propres (30–40 % du total du bilan) traduit une indépendance vis-à-vis des créanciers. De même, une capacité de remboursement inférieure à trois ans est un signe de bonne santé financière et d'endettement maîtrisé.

L'ensemble de ces ratios permet de porter un diagnostic global sur la performance économique, financière et opérationnelle de l'entreprise et d'envisager des actions correctives ou des orientations stratégiques.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

### 6.9 L'analyse prévisionnelle

Après avoir effectué une analyse rétrospective, qui permet d'évaluer la situation passée et actuelle de l'entreprise à travers ses états financiers, les banquiers procèdent généralement à une analyse prévisionnelle.

Cette démarche vise à anticiper la capacité future de l'entreprise à honorer ses engagements et à assurer sa croissance.

Elle repose sur une série d'outils financiers que j'ai étudiés lors de mon passage à la BADR Agence 573.

Voici les principaux éléments constitutifs de cette analyse :

#### **Le plan de financement prévisionnel**

Le plan de financement est un document fondamental exigé par les banques dans le cadre d'une demande de crédit.

Il permet d'apprécier la viabilité financière du projet à moyen terme, en comparant :

Les emplois durables prévus (investissements, remboursement d'emprunts, immobilisations, etc.),

Aux ressources durables attendues (apport personnel, emprunts, autofinancement).

Ce tableau, généralement pluriannuel (sur 2 à 5 ans), donne une vision claire de la capacité de l'entreprise à équilibrer ses flux financiers futurs, ce qui constitue une base de décision importante pour le banquier.

#### **Le TCR prévisionnel (Tableau de Compte de Résultat)**

Le compte de résultat prévisionnel présente une estimation des produits et des charges que l'entreprise prévoit pour les exercices à venir.

Il permet de calculer un résultat futur estimé (bénéfice ou perte), en s'appuyant sur des hypothèses réalistes de fonctionnement.

Ce document est indispensable pour :

- Estimer la rentabilité attendue du projet,
- Vérifier la capacité de remboursement des emprunts,
- Identifier les risques potentiels de déficit.

#### **Le chiffre d'affaires prévisionnel**

Le chiffre d'affaires prévisionnel constitue la base de toute projection financière. Il reflète le volume de ventes que l'entreprise envisage de réaliser durant l'exercice à financer.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

Cette estimation doit s'appuyer sur :

- Des études de marché,
- Une analyse de la demande,
- Et les capacités de production et de vente de l'entreprise.

Ce chiffre est crucial pour juger de la rentabilité future du projet, mais aussi pour déterminer la faisabilité des budgets et des remboursements de crédits.

### **Le bilan prévisionnel**

Le bilan prévisionnel est une reconstitution de ce que serait la situation financière de l'entreprise à la fin de l'année.

Il permet de vérifier que la structure financière reste équilibrée, notamment entre :

- Les emplois (actif),
- Et les ressources (passif).

Cet outil donne une image future de l'entreprise, utile pour anticiper les éventuels déséquilibres (surendettement, insuffisance de fonds propres, etc.).

### **Le budget d'exploitation prévisionnel**

Le budget d'exploitation prévisionnel regroupe l'ensemble des charges et des produits liés à l'activité courante de l'entreprise. Il comprend :

- Le budget des approvisionnements,
- Le budget de production,
- Le budget des ventes,
- Les charges de fonctionnement.

Ce budget permet à l'entreprise d'avoir une vision détaillée de ses opérations futures, et de simuler l'impact de différentes hypothèses sur le résultat.

Il s'intègre dans une démarche plus globale de gestion budgétaire, incluant également :

- Le budget d'investissement (pour les projets d'équipement ou de développement),
- Le budget de trésorerie (pour suivre les entrées et sorties de liquidités).

À travers cette analyse financière, il ressort que l'agence BADR d'Aïn El Hammam dispose d'outils fiables pour évaluer la santé financière des projets qu'elle finance, notamment en matière de crédit immobilier. L'étude des soldes intermédiaires de gestion, des ratios, du tableau de flux de trésorerie et des prévisions permet de mieux comprendre la solidité de sa stratégie de financement.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

Ces éléments confirment l'importance d'un pilotage rigoureux pour assurer à la fois la rentabilité des opérations et la préservation de l'équilibre financier de l'établissement.

### 7. Typologie des crédits à la BADR

#### 7.1. Le financement de l'exploitation

##### Crédit d'exploitation par caisse

Ce sont des crédits donnant lieu à des décaissements immédiats. Ils permettent de faire face aux décalages entre encaissements et décaissements. On distingue :

- Crédits par caisse globaux
- Crédits par caisse spécifiques

##### Crédits par caisse globaux

Destinés à financer globalement les actifs cycliques du bilan, c'est-à-dire à pallier l'insuffisance du fonds de roulement par rapport au besoin en fonds de roulement, et à combler une trésorerie momentanément déficitaire.

Même si la trésorerie de l'entreprise est positive, elle peut avoir recours à ce type de crédit.

**a) Facilité de caisse :** Accordée à l'entreprise pour faire face à un besoin ponctuel de trésorerie (ex. paiement des salaires, règlements fiscaux).

- Cette insuffisance est due à un décalage court entre recettes et dépenses.
- Le banquier autorise le compte du client à évoluer en position débitrice, dans la limite d'un plafond fixé.

Ce plafond est égal à :

- 15 jours de chiffre d'affaires pour une entreprise commerciale.
- 30 jours pour une entreprise industrielle.

**b) Découvert bancaire :** Crédit consenti par le banquier en autorisant le compte du client à devenir débiteur.

Il permet de financer un besoin temporaire dû à une baisse du fonds de roulement ou à une hausse du BFR.

Le plafond est fixé à 15 jours de chiffre d'affaires.

Deux formes :

- **Découvert mobilisable :** matérialisé par un billet à ordre de 90 jours. Il peut être reconstitué via la Banque d'Algérie.
- **Découvert non mobilisable :** le client utilise librement son compte dans la limite autorisée.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

**c) Crédit de campagne :** Crédit saisonnier destiné à couvrir les besoins liés à des activités saisonnières.

Le compte fonctionne en position débitrice pendant plusieurs mois selon un plafond fixé sur la base d'un plan de financement.

**d) Crédit relais (ou crédit de soudure) :** Sert à financer une opération extérieure à l'activité principale de l'entreprise, dans l'attente d'une rentrée de fonds.

### **Crédits par caisse spécifiques**

Ces crédits financent un poste précis de l'actif circulant de l'entreprise, comme les stocks ou les créances.

### **L'escompte commercial**

- Le banquier avance à l'entreprise le montant d'un effet de commerce non encore échu (moins les intérêts/commissions).
- L'entreprise doit obtenir une ligne d'escompte préalable.
- L'escompte transfère la propriété de la créance au banquier.

## **8. Processus d'étude d'un crédit immobilier à la BADR**

### **8.1. Modèle de fiche de renseignement sur transaction immobilière**

Contient :

- Vendeur
- Acheteur
- Co-acheteur
- Désignation du bien
- Prix
- Durée de validation
- Origine de propriété
- Réalisation de la vente
- Déclarations communes

### **8.2. Lettre d'acceptation**

- Garanties bloquantes
- Réserves bloquantes

### **8.3. Type de crédit**

- Renseignements à trois sources

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

- Origine de l'affaire
- Administration et gestion
- Objet du crédit
- Garanties proposées

### **8.4. Avis du comité de crédit**

- Résultat de la simulation
- Acte de vente
- Acte RAHEM
- Rapport sur les risques
- Critères utilisés
- Dossier complet de l'acheteur et du vendeur

### **8.5. Contrat d'assurance – Société de Garantie du Crédit (SGCI)**

- Souscription à l'assurance
- Rapport médical (questionnaire client)
- Contrat détaillé
- Garantie emprunteur
- Demande d'assurance remboursement

### **8.6. Notice d'information assurance remboursement**

- Objet et durée du contrat
- Présentation des garanties
- Assurance sur deux têtes
- Paiement des primes
- Conséquences du non-paiement
- Cas de cessation de garantie

### **8.7. Intervention du notaire**

- Étude du contrat
- Analyse de l'organigramme
- Fiche de renseignement vendeur/acheteur

### **8.8. Convention de crédit immobilier**

- Conditions particulières
- Objet du prêt

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

- Durée et tarification
- Dépenses
- Modalités de remboursement
- Conditions générales

### **8.9. Validation des garanties bloquantes**

#### **Engagement hypothécaire légal (1er rang)**

- Déclaration d'hypothèque
- Extrait de rôle
- Assurance remboursement
- Convention du prêt

#### **Préambule**

- Analyse
- Délimitation géographique
- Mitoyenneté
- Situation juridique
- Description du bien

#### **Appréciation générale**

- Points favorables
- Méthode d'évaluation
- Estimation
- Synthèse du dossier

#### **Reportage photographique**

- Tableau d'amortissement
- Échéancier de remboursement
- Documentation spécifique à chaque type de crédit immobilier
- Validité de l'offre
- Taux d'intérêt
- Assurance

Liste des documents à fournir pour un crédit immobilier

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

L'un des éléments essentiels à prendre en compte lors de l'étude d'un crédit immobilier est le calcul de son coût global. En effet, au-delà du simple montant emprunté, il est fondamental d'évaluer le poids réel du crédit sur la durée, en tenant compte à la fois des intérêts et des frais d'assurance.

Dans cette partie, je vais présenter de manière détaillée les différents éléments financiers qui entrent en jeu dans un crédit immobilier, à savoir : la mensualité hors assurance, l'assurance mensuelle, la mensualité totale à rembourser, ainsi que la durée et le coût total du crédit.

Ces calculs ont été effectués à partir d'un exemple concret, basé sur un prêt de 4 500 000 DA sur une durée de 24 ans, avec un taux d'intérêt annuel de 6,25 %, ce qui correspond aux conditions habituellement pratiquées par les banques algériennes pour le financement immobilier à long terme.

L'objectif de cette simulation est de mieux comprendre comment sont constituées les mensualités que doit rembourser l'emprunteur, et d'illustrer l'impact du taux d'intérêt et de l'assurance sur le coût total du crédit.

### 📊 Tableaux 7 : Données de départ remboursement l'emprunteur :

Élément	Valeur
Montant du prêt (P)	4 500 000,00 DA
Apport personnel	500 000,00 DA ( <i>non pris en compte dans les mensualités</i> )
Taux d'intérêt annuel	6,25 %
Durée du prêt	24 ans (soit 288 mois)
Taux d'assurance annuel	0,30 % ( <i>supposé</i> )

#### \* □ 1. Calcul de la mensualité hors assurance (HT)

##### ► Formule utilisée :

$$M = P \times [ i \times (1 + i)^n ] / [ (1 + i)^n - 1 ]$$

(Formule d'amortissement à mensualités constantes)

##### ► Où :

M = mensualité hors assurance

P = montant emprunté = 4 500 000 DA

i = taux d'intérêt mensuel = 6,25 % / 12 = 0,52083 % = 0,0052083

n = durée en mois = 24 × 12 = 288 mois

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

► Application des valeurs :

$$M = 4\,500\,000 \times [ 0,0052083 \times (1 + 0,0052083)^{288} ] / [ (1 + 0,0052083)^{288} - 1 ]$$

► Calcul étape par étape :

$$(1 + 0,0052083)^{288} \approx 4,3827$$

$$\text{Numérateur : } 0,0052083 \times 4,3827 \approx 0,02282$$

$$\text{Dénominateur : } 4,3827 - 1 = 3,3827$$

$$\text{Fraction : } 0,02282 / 3,3827 \approx 0,006752$$

$$M = 4\,500\,000 \times 0,006752 \approx 26\,919,19 \text{ DA}$$

✓ Mensualité hors assurance  $\approx 26\,919,19 \text{ DA}$

### \* □ 2. Calcul de l'assurance mensuelle

► Taux d'assurance annuel supposé : 0,30 %

► Assurance annuelle :

$$= 4\,500\,000 \times 0,30 \% = 13\,500 \text{ DA}$$

► Assurance mensuelle :

$$= 13\,500 \div 12 = 1\,125 \text{ DA}$$

✓ Assurance mensuelle  $\approx 1\,125,00 \text{ DA}$

### \* □ 3. Mensualité totale (avec assurance)

► Calcul :

$$\text{Mensualité totale} = \text{Mensualité HT} + \text{Assurance mensuelle}$$

$$= 26\,919,19 + 1\,125,00 = 28\,044,19 \text{ DA}$$

✓ Mensualité totale  $\approx 28\,044,19 \text{ DA}$

### Tableaux 8 : Résumé des résultats finaux

Élément	Résultat
Durée du prêt	24 ans (288 mois)
Mensualité (HT)	26 919,19 DA
Assurance mensuelle	1 125,00 DA
Mensualité totale (TTC)	28 044,19 DA

L'objectif de cette partie est de mesurer l'impact financier réel d'un crédit immobilier sur toute sa durée. Autrement dit, il ne s'agit pas uniquement de connaître le montant emprunté ou la

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

mensualité, mais de comprendre le poids réel du crédit sur le budget du ménage sur 24 ans.

Pour cela, j'ai pris comme exemple un prêt immobilier classique avec les données suivantes :

Montant du prêt : 4 500 000,00 DA

Durée de remboursement : 24 ans, soit 288 mensualités

Taux d'intérêt annuel : 6,25 %

Mensualité hors assurance : 26 919,19 DA

Assurance mensuelle : 1 125,00 DA

Mensualité totale (avec assurance) : 28 044,19 DA

À partir de ces éléments, j'ai réalisé trois calculs importants :

### 1. ✓ Calcul du coût total des intérêts

Le coût des intérêts représente ce que l'emprunteur va payer en plus du capital initialement emprunté. Ces intérêts rémunèrent la banque pour le service de financement.

#### ★ Formule utilisée :

Coût des intérêts = (Mensualité hors assurance × Nombre de mensualités) – Montant du prêt

☞ Application :

$$\begin{aligned} & (26\,919,19 \text{ DA} \times 288) - 4\,500\,000,00 \text{ DA} \\ & = 7\,752\,726,72 \text{ DA} - 4\,500\,000,00 \text{ DA} \\ & = 3\,252\,726,72 \text{ DA} \end{aligned}$$

→ □ Cela signifie qu'en plus du capital emprunté, le client paiera 3 252 726,72 DA d'intérêts sur 24 ans. C'est un montant conséquent qui montre bien que le coût du crédit dépasse largement le simple montant emprunté.

### 2. ✓ Calcul du coût total de l'assurance

L'assurance est obligatoire dans les crédits immobiliers. Elle protège la banque (et l'emprunteur) en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité de remboursement.

#### ★ Formule utilisée :

Assurance = Assurance mensuelle × Nombre de mensualités

☞ Application :

$$1\,125,00 \text{ DA} \times 288 = 324\,000,00 \text{ DA}$$

→ □ L'assurance coûtera donc 324 000,00 DA sur la durée du crédit. Ce montant vient s'ajouter au coût du crédit et doit être intégré dans le calcul global.

## Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam

---

### 3. ✓ Calcul du coût total du crédit immobilier

Pour évaluer le coût global, il faut additionner :

Le montant du capital emprunté, les intérêts bancaires et le coût de l'assurance.

✦ Formule utilisée :

Coût total = Montant du prêt + Coût des intérêts + Coût de l'assurance

☞ Application :

$$4\,500\,000,00 \text{ DA} + 3\,252\,726,72 \text{ DA} + 324\,000,00 \text{ DA} \\ = 8\,076\,726,72 \text{ DA}$$

### Tableaux 09 : Calcul du coût total du crédit immobilier

Élément	Montant (DA)
Montant du prêt	4 500 000,00
Coût total des intérêts	3 252 726,72
Coût total de l'assurance	324 000,00
Coût total du crédit immobilier	8 076 726,72

Ce calcul montre qu'un prêt immobilier de 4 500 000,00 DA remboursé sur 24 ans avec un taux d'intérêt de 6,25 % coûtera presque le double du montant emprunté à l'emprunteur. En effet, le coût total atteint plus de 8 millions de dinars, dont près de 3,3 millions en intérêts. Cela souligne l'importance pour les ménages de : bien comparer les taux proposés par les banques, bien estimer leur capacité de remboursement, et négocier les conditions du prêt, notamment la durée, le taux et l'assurance

Le processus d'étude d'un crédit immobilier à la BADR – Agence d'Aïn El Hammam illustre la rigueur et la systématisme de la banque dans l'évaluation des dossiers. Chaque étape, depuis la collecte des informations sur la transaction jusqu'à la validation des garanties et la signature de la convention de prêt, vise à sécuriser l'opération pour la banque tout en assurant la protection de l'emprunteur. L'intervention du comité de crédit, du notaire et de la Société de Garantie du Crédit (SGCI) garantit un contrôle juridique, financier et technique optimal.

## **Chapitre IV : Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

---

L'analyse financière approfondie, reposant sur le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement, la trésorerie, le compte de résultat, les SIG et les ratios financiers, permet d'évaluer la solidité de l'emprunteur et sa capacité à rembourser. Par ailleurs, la prise en compte des mensualités, du coût total du crédit et des assurances assure une transparence et une gestion prudente du risque bancaire.

Ainsi, ce chapitre met en évidence que l'octroi d'un crédit immobilier à la BADR ne se limite pas à une simple opération financière : il s'agit d'un processus complexe, intégré et multidimensionnel, alliant contrôle rigoureux, sécurité juridique, accompagnement client et analyse prévisionnelle. Cette méthodologie contribue à la pérennité de la banque, à la satisfaction des clients et au développement du secteur immobilier local.

# *Conclusion générale*

## Conclusion générale

---

L'accès au logement en Algérie est un enjeu économique et social majeur, dans un contexte où la demande dépasse largement l'offre disponible. Le crédit immobilier joue alors un rôle central, car il constitue le principal levier permettant aux ménages de financer l'acquisition de leur logement. Or, l'évolution des conditions économiques, les réformes du secteur bancaire, ainsi que les exigences croissantes en matière de gestion du risque ont progressivement modifié les critères d'octroi du crédit immobilier.

Aujourd'hui, de nombreuses familles rencontrent des difficultés à obtenir un financement adapté, malgré l'existence de dispositifs publics ou de produits bancaires diversifiés. Ce constat m'a amené à m'interroger sur la manière dont ces critères ont évolué, et surtout, sur les conséquences concrètes que cela engendre pour les emprunteurs.

Ainsi, la question centrale de mon étude est la suivante :

Comment les critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie ont-ils évolué au fil du temps, et quels en ont été les impacts sur l'accès au financement des ménages ?

Pour répondre à cette question, j'ai formulé deux hypothèses principales qui guideront mon analyse :

L'évolution des critères d'octroi, en devenant plus rigoureuse, a contribué à une certaine exclusion financière, en limitant l'accès au crédit pour les profils jugés « à risque ».

Cette hypothèse repose sur l'idée que les banques exigent aujourd'hui des conditions plus strictes qu'auparavant : stabilité professionnelle, revenu fixe, apport personnel, garanties solides, etc. Ces exigences peuvent freiner l'accès au crédit pour les ménages modestes, les travailleurs informels ou les jeunes primo-accédant. Ainsi, une partie de la population se trouve écartée du système bancaire formel malgré une demande réelle de logement.

Les réformes économiques et réglementaires visent à encourager une plus grande inclusion financière, en adaptant progressivement les produits et les critères aux réalités sociales.

Cette deuxième hypothèse suppose que l'État et les banques ont pris conscience de l'importance d'élargir l'accès au crédit immobilier, notamment à travers le développement de financements islamiques, la bonification des taux, ou encore la création de programmes publics comme l'AADL ou le LPP. Ces efforts, bien que parfois limités dans leur application, témoignent d'une volonté d'améliorer l'accessibilité du crédit à une population plus large.

## Conclusion générale

---

Ces hypothèses seront explorées tout au long de ce mémoire, à travers une analyse théorique du cadre réglementaire, mais aussi une étude de terrain menée au sein de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR), agence 573 à Aïn El Hammam. L'objectif est de comprendre dans quelle mesure les pratiques bancaires actuelles permettent – ou au contraire freinent – l'accès des ménages au crédit immobilier, et d'identifier les pistes d'amélioration possibles.

À travers ce mémoire, j'ai cherché à mieux comprendre les mécanismes d'octroi du crédit immobilier en Algérie, en mettant en lumière leur évolution ainsi que leur impact sur l'accès au financement pour les ménages. Le choix de cette thématique s'est imposé de lui-même, tant la question du logement reste une préoccupation majeure pour la population algérienne, et tant le rôle des banques est devenu central dans le processus d'acquisition immobilière.

L'analyse des critères d'octroi de crédit m'a permis de constater que ceux-ci ont connu une évolution notable au fil des années. Si les critères classiques comme la stabilité professionnelle, le niveau de revenu ou les garanties restent essentiels, on observe une tendance progressive vers une approche plus structurée et plus rigoureuse, intégrant des outils d'analyse du risque, des simulations de capacité de remboursement, et parfois même des exigences plus strictes en matière d'apport personnel.

À travers l'exemple concret de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR), agence 573 d'Aïn El Hammam, j'ai pu observer de près les étapes clés d'un dossier de crédit immobilier, les différents intervenants, ainsi que les contraintes auxquelles la banque fait face, notamment dans un contexte économique parfois instable. Ce travail de terrain m'a également permis de mieux comprendre les enjeux liés à la gestion du risque bancaire, à la réglementation financière, et à la sécurisation des prêts accordés.

L'étude a aussi révélé un paradoxe important : alors que l'évolution des critères d'octroi vise à protéger les banques et garantir la viabilité du système financier, elle peut également restreindre l'accès au crédit pour une partie de la population, notamment les jeunes, les travailleurs du secteur informel ou les ménages à revenus modestes. Ce constat soulève la question de l'inclusion financière, qui devra, à mon sens, faire l'objet de politiques publiques plus volontaristes dans les années à venir.

## Conclusion générale

---

En somme, ce mémoire m'a permis non seulement d'approfondir mes connaissances en matière de crédit immobilier, mais aussi de développer une réflexion plus large sur le rôle des banques dans la société, entre rigueur financière et soutien au développement social. Il me semble désormais indispensable que les institutions bancaires continuent à innover, à adapter

# *Références bibliographiques*

## Références bibliographiques

---

### Ouvrages :

- Aglietta, M., & Orléan, A. (2015). Banque et finance : principes et techniques (2<sup>e</sup> éd.). Éditions La Découverte.
- Aït Mebarek, M. (2020). Le financement du logement en Algérie. ENAG Éditions.
- Barthélemy, J. (2017). Techniques financières bancaires (3<sup>e</sup> éd.). Éditions Masson.
- Benkhelifa, K. (2020). Droit des sûretés en Algérie. Éditions OPU.
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2017). Financial Management: Theory & Practice (15<sup>e</sup> éd.). Cengage Learning.
- Chibane, M. (2021). Techniques bancaires et assurances en Algérie. OPU.
- Dupuis, J.-P. (2018). Financement de l'habitat : marchés et pratiques (4<sup>e</sup> éd.). Dunod.
- Hawawini, G., & Viallet, C. (1999). Finance d'entreprise : Analyse et gestion financière. Economica.
- Higgins, R. C. (2012). Analysis for Financial Management (10<sup>e</sup> éd.). McGraw-Hill.
- Kouider, H. (2019). Le crédit bancaire en Algérie. Office des Publications Universitaires.
- Khan, M., & Bhatti, M. (2018). Islamic Banking and Real Estate Financing: Principles and Practices. Palgrave Macmillan.
- Ouanes, B. (2019). Financement du logement et politiques publiques en Algérie. ENAG Éditions.
- Pierre Vernimmen et al. (2022). Finance d'entreprise. Dalloz.
- Usmani, M. T. (2014). An Introduction to Islamic Finance. Idaratul Ma'arif.
- Zerguini, H. (2020). Pratique bancaire et gestion des risques de crédit en Algérie. Casbah Éditions.

### Articles scientifiques et revues :

- Amari, K. (2022). L'économie informelle et l'accès au crédit bancaire. *Revue Algérienne d'Économie*, 19, 117–129.
- Amira, A., & Chahidi, M. (2017). Le système bancaire algérien : évolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation. *Revue du Développement Économique*, 8, 22–48.
- Bensebaa, A. (2020). Digitalisation des services bancaires et inclusion financière en Algérie. *Revue Économie et Management*, 18, 91–105.
- Bensebaa, A. (2020). Digitalisation et inclusion financière : défis pour les seniors. *Revue Économie et Management*, 18, 121–134.
- Bensebaa, A. (2022). Digitalisation bancaire et accès au crédit immobilier. *Revue Économie et Management*, 21, 65–80.
- Benmohamed, S. (2021). Inclusion financière et microfinance en Algérie : défis et perspectives. *Revue Algérienne d'Économie et de Gestion*, 17, 89–104.
- Boudjema, S. (2021). Les inégalités socio-économiques et l'accès au crédit immobilier en Algérie. *Revue Sciences Sociales et Économie*, 11, 55–69.
- Bourkhis, K., & Nabi, M. S. (2013). Risque de crédit et pratiques prudentielles dans les banques algériennes. *Revue Économie & Finances*, 6, 41–60.
- Dahmani, L. (2021). Garanties bancaires et exclusion du crédit immobilier. *Revue Algérienne des Finances Publiques*, 6, 41–55.
- El Harbi, S. (2022). La finance islamique en Algérie : enjeux et perspectives. *Revue Finance & Développement*, 9, 47–60.

## Références bibliographiques

---


- Fmi, M. (2021). Sécurité juridique et crédit immobilier. *Revue Maghrébine d'Économie*, 12(1), 77–84.
- Khelifi, A. (2021). Le financement immobilier et l'apport personnel en Algérie. *Revue Économie et Finances*, 17, 89–101.
- Mehenni, H. (2020). Surendettement et exclusion bancaire en Algérie. *Revue de la Banque et du Crédit*, 8, 93–107.
- Oudarene, A. (2020). Le financement du logement en Algérie : enjeux et contraintes. *Revue des Études Économiques*, 45, 67–78.
- Rezzoug, F. (2021). Diversification des produits bancaires et accès au crédit immobilier. *Revue Algérienne des Sciences Économiques*, 15, 103–118.
- Yousfi, M. (2020). Les nouvelles formes de garanties bancaires. *Revue Algérienne des Sciences Financières*, 8(2), 101–112.
- Bannani, F. (2021). Finance islamique et inclusion financière en Algérie. Éditions Université d'Alger, 65–70.

### Rapports officiels et institutionnels :

- Alliance for Financial Inclusion. (2021). *National Financial Inclusion Strategies*.
- Banque d'Algérie. (2021–2025). *Rapports annuels sur le secteur bancaire et la stabilité financière*.
- Banque d'Algérie. (2022). *Rapport sur la finance islamique et l'inclusion financière*.
- Banque d'Algérie. (2022). *Rapport annuel sur l'évolution du secteur bancaire*.
- Banque d'Algérie. (2023). *Rapport sur l'éducation financière et l'inclusion*.
- Banque d'Algérie. (2023). *Rapport sur l'évolution de la finance islamique en Algérie*.
- Banque d'Algérie. (2024). *Note sectorielle sur le crédit immobilier*.
- Banque d'Algérie. (2024). *Note sur la finance verte*.
- Banque Mondiale. (2022–2023). *Doing Business – Accès au crédit et enregistrement de la propriété en Algérie*.
- BEA. (2022). *Produits islamiques de la BEA*. Alger.
- BNA. (2023). *Brochure crédit habitat*. Alger.
- BADR. (2022). *Offre rénovation immobilière*. Alger.
- Banque Al Baraka Algérie. (2023). *Produits islamiques et logement social*. Alger.
- CNEP-Banque. (2022). *Rapport annuel*.
- CNL. (2022). *Rapport annuel*.
- Conseil National de la Monnaie et du Crédit. (2021). *Instructions relatives aux opérations de finance islamique*. Alger.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2021–2023). *Rapports sur les programmes publics de logement, AADL, LPA et situation foncière*. Alger.
- OCDE. (2022). *Green Finance and Sustainable Real Estate Development*.
- OCDE. (2022). *Perspectives de l'inclusion financière en Afrique du Nord*.
- UN-Habitat. (2020). *Modernisation des procédures foncières en Afrique du Nord*.
- Journal officiel n°68. (2023, 25 octobre). Décret relatif au financement participatif.

# *Annexes*

# Annexes



شركة الوطنيه للتأمين  
Société Nationale d'Assurance

Police - Catastrophes Naturelles  
N° : 2004 - 1200006593

**Conditions Particulières**

Le présent contrat est régi tant par l'ordonnance 8807 du 28/04/1988 relative aux assurances que par l'ordonnance 7838 du 14/07/1988 relative aux conditions générales, conventions spéciales S.N.A. et conditions particulières qui suivent. Le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire des conditions générales et conventions spéciales. Il déclare, en outre, que les informations et données sont conformes, sincères et faites de bonne foi.

---

**Police**

Titre	N° 123 Direction ENI 1/1 D Police Immobil
Agence	EL HANAN EL
Adresse	Rte. 123 AN EL HAMMAM 15200 AN EL HAMMAM
Téléphone	026 26 90 52 Fax 026 26 90 52
Branche/Catégorie	1200 Catastrophes Naturelles - Immobilier Contrat Ferme
Date d'effet	30/12/2021 Date d'échéance 29/12/2025

---

**Assuré**

Nom/Raison sociale	SSN 1/1 D Direction ENI
Adresse	CYGIN EL HANAN Agence 126 26 AN EL HAMMAM 157
Profession	Santral Femme

---


**Souscripteur**

Nom/Raison sociale	Adresse CITE 124 LOGTS
--------------------	------------------------

---

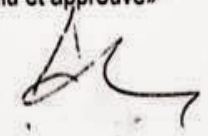

**Caractéristiques Police**

Nature du client	Particulier
<b>Objet</b>	
1 APPARTEMENT	
Adresse	BOU LOGDES BOGDEJGTS LOGDEN° 06 E RAO °NTS
Caractéristiques	
Nature de l'Assuré	Propriétaire (Immobilier)
Type de construction	Logement Individuel
Nombre de pièces	5
Type de construction	Habitation
Année globale de la construction	1995
Surface	129,86 m <sup>2</sup>
Topographique	Bordj bou arrerdj
Parasismiques	34-MANSOURA
Etat de construction	Construction non-conforme ou non vérifiée
Type de l'Acte de la construction	Oui
Usage	Acte Administratif
	Activité sans RC



	Capital	Taux	Prime
-NAT Immobilier	4.545.100,00	0,80%	3.636,08
Prime de franchise habitation	50.000,00		
Prime de la Garantie	3.636,080,00		
Total	3.636,08		

# Annexes

<b>LE PRIX</b>	
à l'acte de vente: <b>500 000 000</b> (en lettres: <b>500 millions Dinars</b> )	
Ce prix est ferme et non réductible pendant toute la durée de validité de cette offre	
<b>DUREE DE VALIDITE</b>	
La durée de validité de cette offre est de trois (03) mois, à compter de la date de signature de la présente fiche	
<b>ORIGINE DE LA PROPRIETE</b>	
Le bien sus désigné, objet de la présente fiche de renseignements, a été acquis en vertu d'un acte de propriété établi par _____ en date du _____ publié à la conservation foncière de _____ sous le numéro _____ volume _____	
<b>REALISATION DE LA VENTE</b>	
Le vendeur et l'acheteur s'obligent à concrétiser la vente par acte authentique devant un notaire	
<b>DECLARATIONS COMMUNES</b>	
L'acheteur déclare qu'il a l'intention de contracter un prêt auprès de la BADR, pour financer l'acquisition du bien objet de la vente	
Le vendeur déclare	
1- Ne pas vendre le bien en question, à un tiers pendant toute la durée de validité de la présente offre	
2- Que l'état hypothécaire requis préalablement à la réalisation de la présente vente ne révèle pas d'inscription de privilège ou d'hypothèque.	
Fait à... <b>AIN EL HAMMAM</b> le <b>28/09/2024</b> .....	
<b>LE VENDEUR</b> précédé par la mention manuscrite «lu et approuvé» 	<b>L'ACHETEUR</b> précédé par la mention manuscrite «lu et approuvé» eb sziv 
Visa de la Banque 	

Annexes



AIN-EL-HAMMAM, le 16/01/2025

Copie

BADR  
GRE DE TIZI OUZOU « 015 »  
ALE AIN EL HAMMAM « 573 »

HK/HK  
N° 40/25

G R E 015 TIZI-OUZOU  
Service Juridique

VALIDATION « GROS TITRE »  
Dossier MAMM « Type AM »  
Type de créance :  
C/C n° : 893/2024  
ID : 0043243

Activité : salarié

Nous vous remercions de nous avoir pris en compte les garanties recueillies auprès de Mr IERRE au 07/AM0079. et notées dans l'AUT1 N°893/2024 du 12/2024. Savoir :

- 01 Dotation d'un régime d'épargne d'un régime de premier rang établi par devanceur.
- 02 Signature d'un billet à ordre.
- 03 Attestation fiscale et parafiscale récentes.
- 04 Versement apport personnel d'un montant de DA 2 512 440.00
- 05 Souscription d'une police d'assurance multirisque (catastrophe naturelle).
- 06 Souscription d'une assurance décès (IAD) et invalidité définitive ;
- 07 Souscription d'une assurance insolvabilité (SGCI).
- 08 Consultation et réponse à la centrale des risques et des impayés ;
- 09 Signature d'une autorisation de débit de compte d'office à la date d'échéance ;
- 10 Certificat négatif d'hypothèque moins de trois mois
- 11 Copie de l'Aut 1 et déclaration.
- 12 Convention de prêt
- 13 Copie rapport d'expertise.

Bonne réception.

LE DIRECTEUR D'AGENCE,  
E. KADOKADI  
Directeur Agence



## Annexes

**"AUTORISATION D'ENGAGEMENT"**  
 (ANNEXE 3 DU MANUEL DE CRÉATION DES CRÉDITS)  
 Date 03/12/2024 N° 893

Organe de décision <sup>(1)</sup>	GRE	Date du Comité: 20/08/2024
Structure émettrice <sup>(2)</sup>	GRE	Emprunteur: JIZI OUZOU
Montant de prêt <sup>(3)</sup>	451,7	Activité: Salarié
Agence commerciale	A.E.H (573)	GRE de rattachement: TIZI OUZOU (015)
Groupe d'appartenance <sup>(3)</sup>		C.R.E.:

Type de prêt ou de crédit	Montant "4"	Validité "5"	Limite Utilisation "6"	Durée Amort. "6"	Différé Partiel "7"	Différé Total "7"	Taux ou marge "7"	Taux Comm. Engagt.
Crédit Immobilier	4 500 000,00		06 mois	23 ans	06 mois			Taux en Vigueur

**Garanties bloquantes :**

- Engagement du notaire à établir l'hypothèque 1er rang au profit de la la banque dès réception du chèque ;
- Signature d'un billet à ordre .

**Réserves bloquantes :**

- Attestations fiscale et parafiscale récentes (apurées et/ou échéancier de remboursement) ;
- Versement de l'apport personnel d'un montant de : Da : 2 512 440,00 ;
- Souscription d'une police d'assurance multirisque (catastrophe naturelles) ;
- Souscription d'une assurance décès (IAD) et invalidité définitive ;
- Souscription d'une assurance insolvabilité (SGCI) ;
- Signature d'une autorisation de débit de compte d'office à la date d'échéance ;
- Consultation de la centrale des risques et des impayés ;
- Certificat négatif d'hypothèque moins de trois mois .

**Garanties non bloquantes :**

- Hypothèque premier rang de l'appartement objet du crédit ,
- Chaine de billet à ordre

**Réserves non bloquantes :**

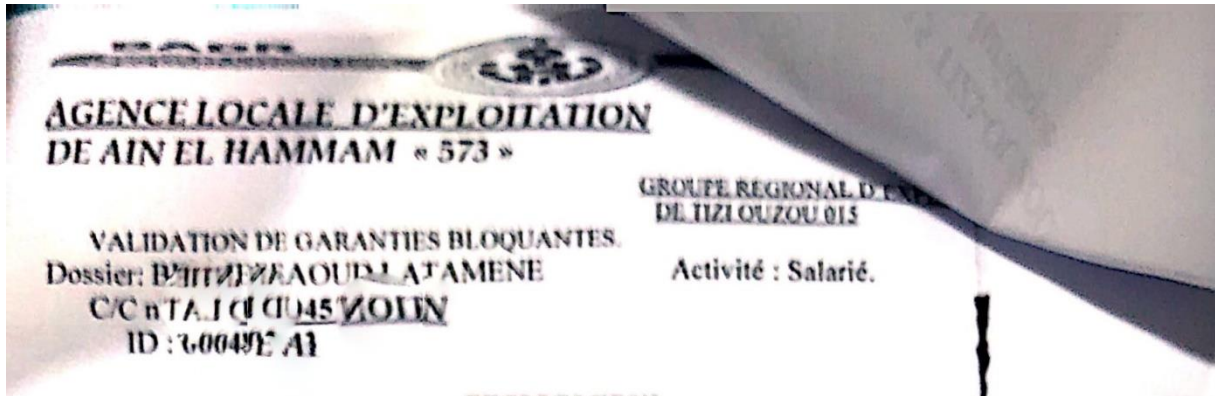
- Conventions de prêt en langue nationale ( à recueillir avant tout déblocage de fonds) ;
- ST 122

**Observation:** La mise en place de nos concours est subordonné à la validation des garanties recueillies .  
 Aucun déblocage de fonds ne se fera qu'après la mobilisation de l'apport personnel  
 - Le crédit accordé est destiné au financement d'un appartement F5 de 129,86 m<sup>2</sup> sise a BORDJ BOU ARRERIDJ ,  
 Appartenant a Mr MEKKES AMAR a hauteur de la simulation .

"2" Indiquer la structure ayant émis l'autorisation.  
 "3" Indiquer le nom du groupe auquel appartient le client, au sens de l'instruction 74/94 de la Banque d'Algérie, et indiquer au verso l'engagement total du groupe.  
 "4" Lorsque le crédit doit servir à l'importation d'équipements, le montant en Dinars est donné à titre indicatif, lors de la réalisation prendre en considération le cours du jour.  
 "5" A servir pour les crédits à court terme, à l'exception des crédits de campagne.  
 "6" A servir pour les crédits de campagne et les crédits d'investissement seulement; la durée d'amortissement comprend la durée du prêt moins la durée du différé.  
 "7" A servir pour les crédits d'investissement.

**SIGNATURE (S) HABILITEE (S)**

centes  
Sor me  
illillie  
purs du j  
S  
ten



**DECLARATION**

La Direction de Ain El Hammam représentée par le Directeur par El  
Dossier: BENTZEAOUZ LATAMENE  
La D... 03/12/2024 à savoir :

- 01 Engagement Hypothécaire légale de premier rang établi par devant Me  
du 07/01/2024 sous N°08/2025  
02 Signature d'un billet à ordre.
- 03 Attestation fiscale et parafiscale récentes.
- 04 Versement apport personnel d'un montant de DA 2 512 440.00
- 05 Souscription d'une police d'assurance multirisque (catastrophe naturelles).
- 06 Souscription d'une assurance décès (IAD) et invalidité définitive ;
- 07 Souscription d'une assurance insolvabilité (SGCI).
- 08 Consultation et réponse à la centrale des risques et des impayés ;
- 09 Signature d'une autorisation de débit de compte d'office à la date d'échéance ;
- 10 Certificat négatif d'hypothèque moins de trois mois
- 11 Copie de l'Aut 1 et déclaration.
- 12 Convention de prêt.
- 13 Copie rapport d'expertise.

Sont effectivement recueillies et transmises à la cellule juridique pour validation.

Par ailleurs on s'engage a fermement à veiller au recueil effectif et dans les meilleurs délais de toutes les garanties non bloquantes énumérées ci-après :

- 14 Hypothèque premier rang de l'appartement objet du crédit.
- 15 Signature d'une chaîne de billets à ordre.
- 16 Convention de prêt en langue nationale.
- 17 ST 122 ;

Bonne réception.



Fait à Ain El Hammam, le 16/ 01/ 2025

Annexes



AIN-EL-HAMMAM, le 16/01/2025

Copie

BADR  
GRE DE TIZI OUZOU « 015 »  
ALE AIN EL HAMMAM « 573 »

HK/HK  
N° 40/25

G R E 015 TIZI-OUZOU  
Service Juridique

VALIDATION « GROS TITRE »  
Dossier MAMM « Type AM »  
Type de créance :  
C/C n° : 893/2024  
ID : 00438743

Activité : salarié

Nous vous remercions de nous avoir pris en compte les garanties recueillies auprès de Mr IERRE au 07/AM0079. et notées dans l'AUT1 N°893/2024 du 12/2024. Savoir :

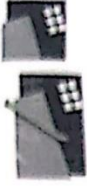
- 01 Dotation d'un régime d'épargne d'un régime de premier rang établi par devanceur.
- 02 Signature d'un billet à ordre.
- 03 Attestation fiscale et parafiscale récentes.
- 04 Versement apport personnel d'un montant de DA 2 512 440.00
- 05 Souscription d'une police d'assurance multirisque (catastrophe naturelle).
- 06 Souscription d'une assurance décès (IAD) et invalidité définitive ;
- 07 Souscription d'une assurance insolvabilité (SGCI).
- 08 Consultation et réponse à la centrale des risques et des impayés ;
- 09 Signature d'une autorisation de débit de compte d'office à la date d'échéance ;
- 10 Certificat négatif d'hypothèque moins de trois mois
- 11 Copie de l'Aut 1 et déclaration.
- 12 Convention de prêt
- 13 Copie rapport d'expertise.

Bonne réception.

LE DIRECTEUR D'AGENCE,  
E. KADOKADI  
Directeur Agence



# Annexes



شركة ضمان القرض العقاري

شركة ضمان القرض العقاري

**SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER**

**Société par Actions au Capital de 2 000 000 000 DA**

Numéro Police : 14-4- 001 -

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

**I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)**

(BANQUE): **BADR** (CODE AGENCE) **573** (AGENCE) **EL H.A.C.C.J.O.I**  
 (NOM & ADRESSE AGENCE): **AGENCE LOCALE EXPLOITATION 573 RUE COLCQ JORDJ EN**  
 Téléphone : **02689307** FAX : **026489305** Mat.

**II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE :**

MONTANT DU CREDIT:	<b>4 500 000,00</b>	<b>DA</b>	Durée du crédit :		Mois
MENSUALITE :	<b>30 000,00</b>	<b>DA</b>	Montant de l'aide CNL :		<b>DA</b>
<b>- L'ASSURE (EMPRUNT)</b>			<input type="checkbox"/> CAUTION <input type="checkbox"/> CO-EMPRUNTEURS		
NOM & PRENOM :			NOM & PRENOM :		
NOM DE JEUNE FILLE :			NOM DE JEUNE FILLE :		
DATE DE NAISSANCE :			DATE DE NAISSANCE :		
PROFESSION :	<b>SALARIE</b>		PROFESSION :		
REVENU MENSUEL NET :	<b>85 000,00</b>	<b>DA</b>	REVENU MENSUEL NET :		
NUMERO DU RIB	<b>00300573000045120097</b>				

**III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE**

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE : **CITE DES 124 LOGEMENTS BLOC N 06 E ETAGE RDC LOT N°07**

Objet du crédit	Nature du Crédit	BONIFIE	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
ACQUISITION	CREDIT 01	Oui	7 012 440,00	INDIVIDUEL	Ancien

**ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)**

Je soussigné, Monsieur, Madame, K. signé **ENIAUAHOU** déclare : , Déclare :

1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, objet de la présente police, sont conformes et exactes.

2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :

RPV= (MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) \* 100= **64,17%**

REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR)= **85 000,00**

REL = (MENSUALITE(S) / REVENU TOTAL) \* 100= **35,29%**

3) Que le Montant de la prime (HT) est de : **#NOM?**

4) Que le Montant de la prime (TTC) est de : **#NOM?**

**Date et signature du Bénéficiaire**

(Banque)  
**12 05/01/2025**

**ENGAGEMENT (S.G.C.A.S.R) (S.G.Co-Empteur & Co-Emprunteur(s))**

Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle): **SA**

Bénéficiaire(s) du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité.

**Date et signature(s) de l'assuré(s)**

**05/01/2025**  
**NE**

**DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)**

La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné,

sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de **#NOM?** dans un délai maximum de 60 jours.

**Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)**

بنك الأقاليم والتنمية الريفية

BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

Société Nationale  
Créée par Décret du 13 Mars 1982

Siège Social - ALGER  
17. Bd Colonel Amirouche

R.C. Alger 001.1640 ب 00

..... le .....

B.P. D.A.

contre ce billet,

Payer :

A l'ordre de la BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

la somme de :

Somme en toutes lettres et en Dinars Algériens

Valeur reçue :

Souscripteur

Domiciliation

ANNEXE 04

# Annexes

**LE BANQUE**  
**DE L'AGRICULTURE ET DU**  
**DEVELOPPEMENT RURAL**

Date de l'ordre en dollars
Date de la dernière édition
Echéance

**DESTINATAIRE**

**COMPTE RENDU D'ENGAGEMENTS CONTRACTES**  
**LE** \_\_\_\_\_ **PAR** \_\_\_\_\_  
**PREMIERE DEMANDE DU RENOUVELLEMENT**

**ASSUREUR**

Nom ou raison sociale et forme de la société et capital Activité professionnelle Domicile N° d'identification ou R.C.	N° RI/COMPTE INDEX D'ACTIVITE MATRIQUE BOAR
---	---

Formes de crédits	Autorisations en cours		Autorisations demandées		Utilisations
	Montants	Echéances	Montants	Echéances	
/	/	/	/	/	/

INTERETS	ESCOMPTE	COMMISSIONS
Tarif N° Intérêts Créiteurs Intérêts Débiteurs	Taux d'escompte	— sur Avis — sur Caution

**GARANTIES FOURNIES PAR LE CLIENT OU PAR DES TIERS**

QUANTITE	Nature des Garanties ou désignation des Titres	COURS	MONTANT
/	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           - CE DITTE -         </div>	/	/

**RECAPITULATION DE LA SITUATION IMMOBILIERE DU CLIENT**

S DES RELEVES	HYPOTH.	ENUMERATION SUCCINCTE DES IMMEUBLES	DATE DE L'ESTIMATION	ESTIMATION DES IMMEUBLES	MONTANT DES HYPOTHEQUES	ECHEANCE
STX		/	/	/	/	/

BT. 219



## AUTORISATION D'ENGAGEMENT

(ANNEXE 5 DU MANUEL DE GESTION DES CREDITS)

Date : / / N° /

ORGANE DE DECISION <sup>(1)</sup>: ALE

Date du Comité : / / PV n° :

STRUCTURE EMETTRICE <sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_

Emprunteur :

N° COMPTE: \_\_\_\_\_

ACTIVITE:

AGENCE DOMICILIATAIRE : \_\_\_\_\_

GRE DE RATTACHEMENT :

GROUPE D'APPARTENANCE : /

CRE:/

TYPE DE PRET OU DE CREDIT	MONTANT (4)	Validité « 5 »	Limite Utilisati on. « 6 »	Durée Amort. « 6 »	Différé Partiel « 7 »	Différé Total « 7 »	Taux ou Marge « 7 »	Taux Commission ENGAGT.

GARANTIES BLOQUANTES :

RESERVES BLOQUANTES :

GARANTIES NON BLOQUANTES : /

RESERVES NON BLOQUANTES : /

**ALGERIA**

- « 1 » Indiquer le Comité ayant pris la décision.
- « 2 » Indiquer la structure ayant émis l'autorisation.
- « 3 » Indiquer le nom du groupe auquel appartient le client, au sens de l'instruction 74/94 de la Banque d'Algérie et indiquer au verso l'engagement total du groupe.
- « 4 » Lorsque le crédit doit servir à l'importation d'équipements, le montant en Dinars est donné à titre indicatif, lors de la réalisation prendre en considération le cours du jour.
- « 5 » A servir pour les crédits à court terme, à l'exception des crédits de compagne.
- « 6 » A servir pour les crédits de compagne et les crédits d'investissement seulement, la durée d'amortissement comprend la durée du prêt moins la durée du différé.
- « 7 » A servir pour les crédits d'investissement.

LA DIRECTION PAR INTERIM

## Annexes

### 1- Rappel des engagements en cours :

Autorisation d'engagement (1) du : / /

Comité de Crédit et de Trésorerie (2): GRE

Type de prêt ou de crédit	Montant (4)	Validité (5)	Date limite utilisation (6)	Durée amortissement (6)	Différé partiel	Différé total	Taux ou marge (7)	Taux commission d'engagement
CMT					/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/

(1) Reprendre la date du dernier ticket d'autorisation,

(2) Le Comité de Crédit et de Trésorerie ayant sanctionné le dossier.

### 2- Garanties détenues et comptabilisées :

Nature	Valeur	Observation (*)
GAGE VEHICULE		/
/	/	/
/	/	/

(\*) Il y a lieu de préciser si la valeur de la garantie est évaluée sur la base d'une expertise réalisée par la banque.

### 3- Situation financière du groupe d'appartenance :

Désignation	Engagements BADR		Engagements confrères (*)	Observations
	Engagements	Garanties		
Entreprise A	/	/	/	/
Entreprise B	/	/	/	/
Entreprise C	/	/	/	/
Entreprise...	/	/	/	/
Total groupe	/	/	/	/

(\*) A confirmer par la consultation de la Centrale des risques et des impayés.

### 4- Structure de financement (5\*) :

Désignation	Autofinancement	Concours bancaire	Observations
Rubrique 1			
Rubrique 2			
Rubrique 3			
Rubrique 4			
Total			

## Annexes



### بنك الفلاحة و التنمية الريفية BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

CAPITAL PRETE : 4 500 000,00 DA  
 CAPITAL MOBILISE (UTILISE) : 4 500 000,00 DA  
 INTERETS DIFFERE : 0,00 DA

DATE	A AMORTIR	PRINCIPAL	INTERETS	TAXES	TOTAL	TAUX
01/07/2046	773 245,21	26 614,64	4 739,01	0,00	31 353,65	6,25
31/07/2046	746 630,57	27 017,12	4 336,53	0,00	31 353,65	6,25
02/09/2046	719 613,45	26 778,35	4 575,30	0,00	31 353,65	6,25
30/09/2046	692 835,10	27 408,25	3 945,40	0,00	31 353,65	6,25
31/10/2046	665 426,85	27 310,44	4 043,21	0,00	31 353,65	6,25
02/12/2046	638 116,41	27 231,11	4 122,54	0,00	31 353,65	6,25
31/12/2046	610 885,30	27 806,62	3 547,03	0,00	31 353,65	6,25
31/01/2047	583 078,68	27 739,33	3 614,32	0,00	31 353,65	6,25
28/02/2047	555 339,35	28 076,63	3 277,02	0,00	31 353,65	6,25
31/03/2047	527 262,72	27 846,96	3 506,69	0,00	31 353,65	6,25
30/04/2047	499 415,76	28 175,08	3 178,57	0,00	31 353,65	6,25
02/06/2047	471 240,68	28 158,20	3 195,45	0,00	31 353,65	6,25
30/06/2047	443 082,48	28 622,33	2 731,32	0,00	31 353,65	6,25
31/07/2047	414 460,15	28 617,55	2 736,10	0,00	31 353,65	6,25
01/09/2047	385 842,60	28 699,62	2 654,03	0,00	31 353,65	6,25
30/09/2047	357 142,98	28 978,08	2 375,57	0,00	31 353,65	6,25
31/10/2047	328 164,90	29 067,01	2 286,64	0,00	31 353,65	6,25
01/12/2047	299 097,89	29 166,47	2 187,18	0,00	31 353,65	6,25
31/12/2047	269 931,42	29 417,17	1 936,48	0,00	31 353,65	6,25
02/02/2048	240 514,25	29 440,01	1 913,64	0,00	31 353,65	6,25
01/03/2048	211 074,24	29 713,50	1 640,15	0,00	31 353,65	6,25
31/03/2048	181 360,74	29 863,10	1 490,55	0,00	31 353,65	6,25
30/04/2048	151 497,64	29 987,15	1 366,50	0,00	31 353,65	6,25
31/05/2048	121 510,49	30 143,33	1 210,32	0,00	31 353,65	6,25
30/06/2048	91 367,16	30 300,33	1 053,32	0,00	31 353,65	6,25
02/08/2048	61 066,83	30 436,94	916,71	0,00	31 353,65	6,25
31/08/2048	30 629,89	30 629,89	726,35	0,00	31 356,24	6,25
TOTAUX		4 500 000,00	4 153 609,99	0,00	8 653 609,99	

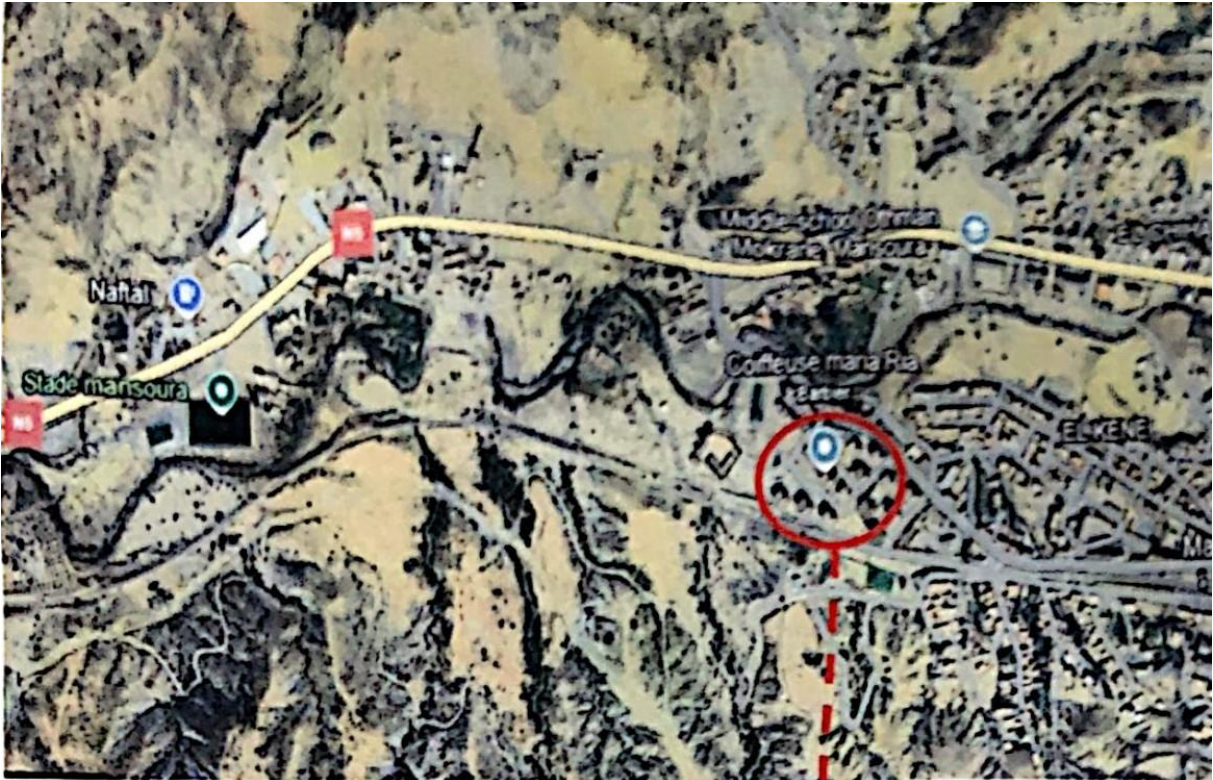
N.B : TAUX D'INTERET VARIABLE, L'ECHANCIER PEUT ETRE REVISE EN CONSEQUENCE.

N.B : LE TAUX DE LA TAXE PEUT VARIER, L'ECHANCIER PEUT ETRE REVISE EN CONSEQUENCE.

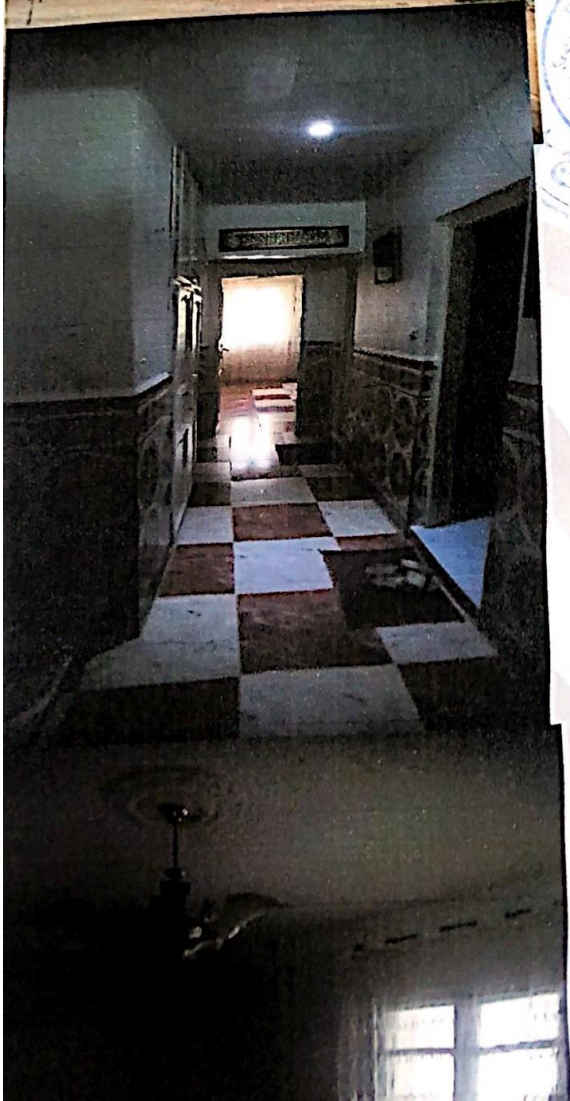
SIGNATURE DU RESPONSABLE BADR

SIGNATURE DU CLIENT

Annexes



Annexes



# *Table des matières*

# Table des matières

---

**Remerciements**

**Dédicaces**

**Liste des abréviations**

**Liste des tableaux**

**Sommaire**

**Introduction générale..... 2**

## **Chapitre I : Cadre historique de l'octroi du crédit immobilier en Algérie**

**Introduction ..... 7**

**Section 1 : Définitions clés et enjeux du crédit immobilier ..... 8**

1.1 Définitions clés..... 8

**Section 2 : Les principaux acteurs du marché immobilier et bancaire en Algérie ..... 8**

2.1 Acteurs bancaires et financiers..... 8

2.1.1 Banques publiques..... 8

2.1.2 Banques privées et étrangères ..... 8

2.1.3 Institutions de garantie et de refinancement..... 9

2.1.4 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) ..... 9

2.2 Acteurs immobiliers et institutionnels..... 9

2.2.1 Promoteurs immobiliers public ..... 9

2.2.2 Caisse Nationale du Logement (CNL) ..... 9

## Table des matières

---

2.3 Acteurs juridiques et réglementaires .....	10
2.3.1 Banque d'Algérie .....	10
2.3.2 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville (MHUV) .....	10
2.3.3 Notaires, agences immobilières et bureaux d'étude: .....	10
<b>Section 3 : Typologie des crédits immobiliers proposés en Algérie.....</b>	<b>10</b>
3.1 Les crédits immobiliers classiques .....	10
3.1.1 Crédit pour l'acquisition d'un logement existant .....	10
3.1.2 Crédit pour la construction ou l'extension .....	11
3.1.3 Crédit pour l'aménagement ou la rénovation .....	11
3.1.4 Location-vente (AADL et LPA) .....	11
3.2 Les crédits immobiliers conformes à la finance islamique .....	11
3.2.1 Mourabaha immobilière .....	11
3.2.2 Ijara Muntahia Bittamlik (location avec promesse d'achat) .....	11
3.2.3 Istisna'a (construction sur commande) .....	12
3.3 Programmes publics et dispositifs hybrides .....	13
<b>Section 4 : Évolution historique du crédit immobilier en Algérie .....</b>	<b>13</b>
4.1 Période post-indépendance : financement public du logement (1962-1985) .....	13
4.1.1 Après l'indépendance .....	13
4.1.2 la loi n° 86-07 et ouverture au secteur privé (1986-1990) .....	14

## Table des matières

---

4.1.3 Années 1990 : restructuration bancaire et création d'instruments de garantie.....	14
4.1.4 Années 2000 : montée en puissance des programmes publics combinant subventions et crédits .....	14
4.1.5 Depuis 2015 : diversification et finance islamique .....	14
4.1.6 Cadre réglementaire actuel.....	14
<b>Conclusion .....</b>	<b>16</b>

### **Chapitre II :Transformation des critères d'octroi du crédit immobilier**

#### **Section 1 : Les critères classiques d'octroi du crédit immobilier.....18**

1.1 Revenus de l'emprunteur.....	18
1.1.1 Revenus nets mensuels.....	18
1.1.2 Stabilité professionnelle .....	19
1.1.3 Durée du crédit et évolution des revenus .....	19
1.2. Garanties exigées.....	19
1.2.1 Hypothèque sur le bien immobilier .....	20
1.2.2 Garantie de l'État ou institutionnelle .....	20
1.2.3 Caution personnelle ou solidaire .....	20
1.2.4 Assurances.....	20
1.3. Apport personnel .....	21
1.3.1. Montant de l'apport personnel .....	21
1.3.2. Origine de l'apport personnel.....	21
1.3.3. Apport faible et recours aux mécanismes alternatifs .....	21

#### **Section 2 : Influence des réformes économiques et de la modernisation bancaire.....23**

## Table des matières

---

2.1. Réformes économiques et cadre réglementaire.....	23
2.1.2 Modernisation du secteur bancaire et innovations technologiques .....	23
2.1.3 Impact sur les critères d’octroi du crédit immobilier .....	24
2.1.4 Vers une diversification des produits de financement .....	24
2.2. Réformes fiscales et réglementaires (2000–2010) .....	24
2.2.1. Politique fiscale incitative .....	25
2.2.2. Déploiement des programmes publics de logement (AADL, LPA) .....	25
2.3. Modernisation bancaire et son impact sur le crédit immobilier .....	26
2.3.1 Digitalisation et systèmes d’information.....	26
2.3.2 Réformes monétaires et réglementaires d’appui .....	26
2.3.3 Effets sur les critères d’octroi du crédit immobilier.....	27
2.4. Crédits immobiliers et gestion des risques .....	27
2.4.1 Identification des principaux risques liés au crédit immobilier .....	27
2.4.2 Dispositifs prudentiels et réglementaires .....	28
2.4.3 Méthodes internes de gestion et d’atténuation du risque .....	28
2.4.4 Impacts sur les critères d’octroi du crédit immobilier.....	28
2.5. Effets des réformes sur l’accès au crédit immobilier .....	28
2.5.1. Élargissement de l’accès au logement.....	29
2.5.2. Diversification des produits bancaires .....	29
2.5.3. Renforcement de la sécurité juridique et financière.....	30

## Table des matières

---

2.6. Perspectives futures du crédit immobilier en Algérie .....	30
2.6.1. Développement de la finance islamique.....	30
2.6.2. Renforcement des politiques de logement social .....	30
2.6.3. Transition numérique et écologique du secteur immobilier .....	31
<b>Section 3 : Conséquences sur les emprunteurs – inclusion ou exclusion financière.....</b>	<b>31</b>
3.1. Inclusion financière : un accès élargi au crédit immobilier.....	31
3.1.1. Diversification des produits bancaires .....	31
3.1.2. Développement de la finance islamique.....	32
3.1.3. Digitalisation des services bancaires .....	32
3.1.4. Appui des programmes publics (AADL, LPA) .....	32
3.2. Réduction des obstacles financiers à l'emprunt .....	32
3.2.1. Allègement de l'apport personnel exigé.....	32
3.2.2. Conditions de remboursement assouplies .....	33
3.3. Exclusion financière : Obstacles persistants à l'accès au crédit immobilier.....	33
3.3.1. Exclusion des populations vulnérables .....	33
3.3.1.1. Inégalités socio-économiques .....	33
3.3.1.2. Risques de surendettement .....	33
3.3.2. Barrières documentaires et garanties strictes .....	34
3.3.2.1. Insuffisance des justificatifs .....	34

## Table des matières

---

3.3.2.2. Difficulté à fournir des garanties.....	34
3.3.3. Disparités géographiques et fracture numérique.....	34
3.3.3.1. Inégalités d'accès selon les régions.....	34
3.3.3.2. Exclusion liée à la digitalisation.....	34
3.4. Conclusion : Une inclusion partielle face à une exclusion persistante.....	35
3.4.1.2. Développement de la finance islamique.....	35
3.4.1.3. Digitalisation et simplification des démarches.....	35
3.4.2. Facteurs d'exclusion persistants.....	35
3.4.2.1. Taux d'endettement et exigences en garanties.....	35
3.4.2.2. Inégalités de revenu et fractures territoriales.....	36
3.4.2.3. Dépendance à la stabilité de l'emploi et aux justificatifs.....	36
3.4.3. Une inclusion incomplète et des perspectives à approfondir.....	36
<b>Section 4 : Adaptation des banques – nouvelles pratiques et produits financiers.....</b>	<b>37</b>
4.1. Nouvelles pratiques bancaires.....	37
4.1.1. Digitalisation des services bancaires.....	37
4.1.2. Amélioration de la gestion des risques.....	37
4.2.2. Crédit immobilier islamique.....	38
4.2.2.1. Mourabaha.....	38
4.2.2.2. Ijara (Ijara muntahia bi-tamlik).....	38

## Table des matières

---

4.2.3. Crédits à faible apport et financement souple .....	39
4.2.3.1. Apport réduit .....	39
4.2.3.2. Programmes publics .....	39
4.2.4. Crédits à longue durée .....	39
4.2.5. Prêts relais et financement de la rénovation .....	39
4.2.5.1. Prêts relais .....	39
4.2.5.2. Financement de la rénovation .....	40
4.3. Pratiques et produits innovants : la voie de l'avenir .....	40
4.3.1. Prêts verts et co-responsables .....	40
<b>Conclusion .....</b>	<b>41</b>

### **Chapitre III :Enjeux contemporains, limites du système actuel et perspectives d'évolution**

<b>Introduction .....</b>	<b>43</b>
<b>Section 1 : Freins actuels à l'accès au crédit.....</b>	<b>43</b>
3.1. Freins actuels à l'accès au crédit immobilier.....	43
3.1.1. Freins liés au cadre légal .....	43
3.1.1.1. Complexité et rigidité du cadre juridique.....	43
3.1.1.2. Rigidité de la réglementation du crédit immobilier .....	43
3.1.1.3. Insécurité foncière.....	44
3.1.1.4. Lenteur des processus administratifs.....	44

## Table des matières

---

3.1.2. Rigidité bancaire et conservatisme des établissements financiers .....	44
3.1.2.1. Critères stricts de solvabilité et exigences de garanties .....	44
3.1.2.2. Apport personnel élevé.....	44
3.1.2.3. Sécurisation excessive des prêts.....	45
3.1.2.4. Taux d'intérêt élevés et faible concurrence.....	45
3.1.3. Informalité du marché du travail et exclusion des travailleurs informels .....	45
3.1.3.1. Absence de garanties formelles.....	45
3.1.3.2. Difficulté d'accès aux crédits non garantis .....	45
3.1.3.3. Propriété non formalisée et titres fonciers absents.....	46
3.1.3.4. Inadéquation des pratiques bancaires aux profils émergents .....	46
3.1.4. Conclusion : Une réforme nécessaire pour lever les obstacles à l'accès au crédit immobilier .....	46
3.1.4.1. Réforme du cadre juridique foncier et hypothécaire .....	46
3.1.4.2. Développement de produits de financement alternatifs .....	47
3.1.4.3. Promotion de l'inclusion financière ciblée.....	47
<b>Section 2 : L'avenir du crédit immobilier – ouverture vers la finance islamique.....</b>	<b>47</b>
2.1. L'essor de la finance islamique en Algérie.....	47
2.1.1. Un environnement de développement favorable.....	47
2.1.2. Les principes fondamentaux de la finance islamique.....	48

## Table des matières

---

2.1.2.1. Le contrat de Mourabaha.....	48
2.1.2.2. Le contrat d'Ijara .....	48
2.2. Évolution des produits immobiliers islamiques en Algérie .....	49
2.2.1. Introduction progressive des produits par les banques algériennes .....	49
2.2.2. Typologie des principaux produits de financement islamique.....	49
2.2.2.1. Mourabaha immobilière .....	49
2.2.2.2. Ijara avec option d'achat .....	50
2.2.2.3. Musharaka dégressive (partenariat déclinant) .....	50
2.3. Avantages et défis du crédit immobilier islamique en Algérie .....	50
2.3.1. Avantages du financement islamique dans l'immobilier.....	50
2.3.1.1. Conformité aux principes religieux.....	50
2.3.1.2. Partage du risque entre la banque et l'emprunteur .....	51
2.3.1.3. Conditions de financement plus souples .....	51
2.3.2. Défis et limites à surmonter .....	51
2.3.2.1. Faible culture financière autour des produits islamiques .....	51
2.3.2.2. Insuffisance d'un cadre réglementaire adapté.....	51
2.3.2.3. Carence en expertise et en formation spécialisée.....	52
2.4. L'avenir du crédit immobilier islamique en Algérie.....	52
2.4.1. Renforcement du cadre réglementaire.....	52
2.4.2. Sensibilisation et éducation financière.....	52

## Table des matières

---

2.4.3. Diversification des produits de financement.....	53
2.4.4. Renforcement des partenariats public-privé.....	53
<b>Section 3 : Recommandations pour un système de crédit plus accessible et durable .....</b>	<b>53</b>
3.1. Assouplissement des critères d'accès au crédit immobilier.....	54
3.1.1. Réduction de l'apport personnel exigé.....	54
3.1.2. Assouplissement dans l'évaluation de la solvabilité .....	54
3.1.3. Diversification des garanties exigées .....	55
3.2. Développement des produits financiers diversifiés et adaptés.....	55
3.2.1. Développement de la finance islamique.....	55
3.2.2. Crédits à taux variables ou progressifs.....	56
3.2.3. Prêts subventionnés ou à taux réduit .....	56
3.3. Amélioration du cadre réglementaire et juridique.....	56
3.3.1. Accélération des procédures administratives .....	56
3.3.2. Renforcement des mécanismes juridiques .....	56
3.3.3. Réforme foncière.....	57
3.4. Soutien à l'inclusion financière des populations vulnérables.....	57
3.4.1. Développement du financement participatif et du microcrédit.....	57
3.4.2. Intégration bancaire des travailleurs informels .....	57
3.4.3. Accompagnement des jeunes emprunteurs .....	57

## Table des matières

---

3.5. Renforcement de la transparence et de l'éducation financière.....	58
3.5.1. Mise en place de programmes d'éducation financière généralisés .....	58
3.5.2. Renforcement de la transparence des produits bancaires.....	58
<b>Conclusion.....</b>	<b>59</b>

### **Chapitre IV :Enquête sur l'octrois et crédits immobiliers, cas de la BADR Ain El Hemmam**

Présentation de la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) – Agence Aïn El Hammam.....	61
1.1. Présentation générale de la BADR.....	61
1.2. Organisation de l'Agence BADR d'Aïn El Hammam .....	61
1.3 organigramme de la BADR.....	62
2. Ressources et dépenses de la BADR – Agence d'Aïn El Hammam .....	63
2.1. Les ressources de la BADR.....	63
2.1.1. Les dépôts de la clientèle .....	63
2.1.2. Les dotations de la direction générale .....	63
2.1.3. Les revenus des activités bancaires .....	63
2.1.4. Les subventions et lignes de crédit spéciales .....	63
2.1.5. Les instruments de refinancement.....	64
2.2 – Les dépenses de la BADR – Agence d'Aïn El Hammam .....	64
2.2.1 – Dépenses de fonctionnement et d'entretien.....	64
2.2.2 – Rémunération du personnel et charges sociales .....	64

## Table des matières

---

2.2.3 – Dotation aux crédits octroyés .....	64
2.2.4 – Subventions ou bonifications liées aux programmes publics.....	64
2.2.5 – Dépenses liées à l’accompagnement et à la gestion de la clientèle.....	65
2.2.6 Investissements techniques et numériques .....	65
3. Objectifs, missions et relations de la BADR Aïn El Hammam avec les tiers .....	65
3.1 Objectifs de la BADR Aïn El Hammam .....	65
3.2 Missions de l’agence BADR d’Aïn El Hammam .....	65
3.3 Relations de la BADR avec les tiers .....	66
4. Organisation du service crédit – Agence BADR d’Aïn El Hammam.....	67
4.1. Place et rôle du service crédit dans l’organisation de l’agence.....	67
4.2. Rôle des différentes cellules du service crédit .....	67
4.2.1. Cellule étude et analyse.....	67
4.2.2. Service des engagements.....	67
4.2.3. Cellule juridique.....	68
5. La relation entre la banque et le demandeur de crédit.....	68
5.1. Historique de la relation client-banque .....	68
5.2. Mouvement d’affaires avec la banque.....	69
5.3. Suivi des niveaux d’utilisation des crédits .....	69
5.4. Engagements fiscaux et parafiscaux du client.....	69
5.5.1. Garanties réelles .....	70

## Table des matières

---

5.6. Incidents de paiement.....	70
5.7. Consultation des fichiers de la Banque d'Algérie .....	70
6. Diagnostic économique et financier de l'entreprise .....	71
6.1. Analyse des documents comptables et financiers .....	71
6.2. Analyse rétrospective de l'entreprise .....	71
6.3. L'analyse comprend notamment l'élaboration du bilan financier, qui distingue les postes suivants .....	72
6.4. Le calcul des indicateurs d'équilibre financier .....	73
6.5. La Trésorerie (TR) – Équilibre immédiat .....	76
6.6 Élaboration du tableau du compte de résultat et calcul des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG) .....	77
6.7 L'élaboration du tableau de flux de trésorerie (TFT) .....	79
6.8 L'analyse par la méthode des ratios .....	79
6.9 L'analyse prévisionnelle.....	82
7. Typologie des crédits à la BADR.....	84
7.1. Le financement de l'exploitation.....	84
8. Processus d'étude d'un crédit immobilier à la BADR .....	85
8.1. Modèle de fiche de renseignement sur transaction immobilière.....	85
8.2. Lettre d'acceptation.....	85
8.3. Type de crédit.....	85
8.4. Avis du comité de crédit.....	86

## **Table des matières**

---

8.5. Contrat d'assurance – Société de Garantie du Crédit (SGCI) .....	86
8.6. Notice d'information assurance remboursement.....	86
8.7. Intervention du notaire .....	86
8.8. Convention de crédit immobilier.....	86
8.9. Validation des garanties bloquantes .....	87
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>94</b>

### **Bibliographie**

### **Annexe**

### **Table des matières**

### **Résumé**

## Résumé

Ce mémoire analyse l'évolution des critères d'octroi du crédit immobilier en Algérie et son impact sur l'accès au financement des ménages.

L'étude met en évidence un renforcement des exigences bancaires (stabilité professionnelle, revenu, garanties, apport personnel), ce qui, tout en protégeant le système bancaire, entraîne une exclusion financière partielle, notamment pour les ménages modestes, les jeunes et les travailleurs informels.

À travers une enquête de terrain menée à la BADR, agence 573 (Ain El Hammam), les pratiques bancaires, les contraintes économiques, et la gestion du risque ont été analysées en profondeur.

L'étude souligne un paradoxe : les réformes visant la stabilité financière peuvent freiner l'inclusion sociale. Elle appelle à des politiques publiques volontaristes, à des produits de crédit mieux adaptés, et à une innovation bancaire pour concilier rigueur financière et développement social.

**Mots-clés :** Crédit immobilier Accès au logement, Critères d'octroi, Inclusion financière Exclusion bancaire, Réformes économiques, BADR

## Abstract

This thesis analyzes the evolution of the criteria for granting real estate credit in Algeria and its impact on access to household financing.

The study highlights a strengthening of banking requirements (professional stability, income, guarantees, personal contribution), which, while protecting the banking system, leads to partial financial exclusion, particularly for low-income households, young people and informal workers. Through a field survey carried out at BADR, branch 573 (Ain El Hammam), banking practices, economic constraints, and risk management were analyzed in depth.

The study highlights a paradox: reforms aimed at financial stability can slow down social inclusion. It calls for proactive public policies, better adapted credit products, and banking innovation to reconcile financial rigor and social development.

**Keywords :** Real estate loan Access to housing Award criteria Financial inclusion Bank exclusion Economic reforms BADR Risk management Modest households Banking innovation Public policy Social development