

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ MOULOUD MAMMARI DE TIZI-OUZOU FACULTÉS DES
SCIENCES ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES
ET SCIENCES DE GESTION
DÉPARTEMENT DES SCIENCES FINANCIÈRES ET COMPTABILITÉ



MEMOIRE



De fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences
financières et comptabilité
Spécialité : Finance et Banque

THÈME

**Le financement bancaire de l'immobilier
cas : CNEP-Banque**

Réalisée par :

- CHAMEK Celina

Encadré par

- ACHIR Mohammed

Devant les membres du jury

ASSOUS Nassima, Maitre assistante classe A, Présidente, UMMTO

SEDIKI Abdarahmane, Maitre Assistant classe A, Examineur,
UMMTO

ACHIR Mohammed, Maitre Conférence classe A, Rapporteur

Promotion 2023-2024

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier le bon Dieu de m'avoir donné la Force et le courage d'accomplir ce projet.

Je tiens à remercier chaleureusement mon promoteur Mr ACHIR Mohammed pour sa présence et ces précieux conseils tout au long de ce travail.

Mes sincères remerciements vont également à tout le personnel de l'agence n°203 LNI de la CNEP-Banque, particulièrement mon encadreur madame HERHAT Fadhila et le directeur de l'agence Mr IDIR Rabah pour l'accueil chaleureux et leurs précieux conseils, ainsi que leurs mise à ma disposition de tous les moyens dont ils disposaient.

Enfin, j'adresse mes plus sincères remerciements à tous mes proches et amis qui m'ont toujours soutenue et encouragé au cours de la réalisation de ce mémoire.

Dédicaces

Aux personnes devant lesquelles tous les mots de l'univers sont incapables d'exprimer mon amour et mon affection pour eux, à ma douce maman et mon cher papa

A mes chères sœurs LILIA et MASSILA ainsi que leurs adorables enfants

A mon cher frère MASSINISSA

A mes chères et tendres cousines SIHAM, SABRINA, HASSINA, DJEDJIGUA, OUIZA, HAKIMA et à toute ma famille

A mes meilleurs amis (es) LINA, SUZANA, KENZA, MEZIANE, SAMIR, CELIA

A tous ce qui me sont très chers et qui ont toujours été à mes cotés dans les bons et les mauvais moments

CELINA

Liste des abréviations

CNEP : caisse nationale d'épargne et de prévoyance

OPGI : office de promotion et gestion immobilière

EPLF : entreprise de promotion du logement familial

AADL : agence nationale de l'amélioration et du développement du logement

ENPI : entreprise nationale de promotion immobilière

APC : assemblée populaire communale

CNL : caisse nationale du logement

FNPOS : fonds national de péréquation des œuvres sociales

CTC : contrôle techniques de construction

VSP : vente sur plan

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

FGCMPI : fonds de garanties et de caution mutuelle de la promotion immobilière

SGCI : société de garantie du crédit immobilier

SATIM : société d'automatisation des transactions interbancaire et de monétique

SRH : société de refinancement hypothécaire

EPIC : établissement public à caractère industriel et commercial

DAB : distributeur automatique de billets

GAB : guichet automatique de billets

BNA : banque nationale d'Algérie

BEA : banque extérieur d'Algérie

CPA : crédit populaire d'Algérie

CAAR : compagnie Algérienne d'assurance et de réassurance

SAA : société d'assurance Algérienne

CAAT : compagnie Algérienne d'assurance

BC : banque centrale

CAD : caisse Algérienne de développement

BTPH : société de bâtiments et travaux publics et hydrauliques

BADR : banque de l'agriculture et du développement rural

BDL : banque de développement local

EPE : entreprise publique économique

ABEF : association des banques et établissements financiers

SGA : société générale Algérie

ALC : arab leasing corporate

MLA : maghreb leasing Algérie

CA : cetelem Algérie

CNMA : caisse nationale de mutualité agricole

CCRMA : caisse centrale de réassurance des mutuelles agricoles

CCMSA : caisse centrale des sociales agricoles

CMAR : caisse mutuelle agricole de retraite

SNL : société nationale leasing

PME : petite et moyenne entreprise

PMI : petite et moyenne industrie

PEL : prêt épargne logement

PTZ : prêt à zéro

AAP : aide à l'accession à la propriété

SMNG : salaire national minimum garanti

LSP : logement social participatif

PDG : président directeur général

PGA : directeur général adjoint

TPE : terminal de paiement électronique

PEP : prêt épargne populaire

LPP : logement promotionnel public

LPA : logement promotionnel aidé

SPA : société par action

❖ Liste des tableaux

Tableau n°	Titre du tableau	Page
1	Structure du système bancaire Algérien en 2022	P 38
2	Etablissement participants et leurs parts du capital détenu	P 69
3	Comparaison entre les chiffres en 2022 et 2024	P 70
4	Quotités maximales du revenu mensuel net	P 79
5	Le taux de la prime SGCI	P 87
6	Décision d'octroi d'un crédit	P 88

❖ Liste des schémas

Schéma n°	Titre du schéma	Page
1	Le rôle économique de la banque	41
2	Typologies de crédits	49
3	Organisation de la CNEP –Banque au 31/12/2022	70
4	Organisation de l'agence LNI	72

Sommaire

Introduction générale	1
CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution en Algérie.....	4
Introduction	4
Section 01 : Présentation du marché immobilier	4
Section 02 : Caractéristiques d'un bien immobilier	12
Section 03 : Evolution du marché immobilier en Algérie	16
Conclusion.....	22
CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobiliers	23
Introduction	23
Section 01 : Le financement bancaire en Algérie	23
Section 02 : Les différents crédits immobiliers en Algérie	49
Section 03 : Les risques et les garanties liés aux crédits immobiliers.....	56
Conclusion.....	63
CHAPITRE III : Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP-Banque	64
Introduction	64
Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque et son organisation	64
Section 02 : Les crédits immobiliers proposés par l'agence n°203 LNI : typologies, procédures d'octroi.....	73
Section 03 : Etude et traitement d'un dossier de crédit d'une construction d'un logement rural.....	84
Conclusion.....	90
Conclusion générale	91

Introduction générale

L'immobilier dans l'économie a été reconnue très tôt par la population, qui a fait de la construction du premier indice de la prospérité, le développement de l'immobilier est devenue ensuite la préoccupation des gouvernements car la nécessité de se loger est aussi fondamentale que celle de se nourrir ou de se vêtir d'ailleurs, la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu de disposer d'un logement.

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

Cependant, l'intervention des banques dans le domaine de l'immobilier demeure timide dans la mesure où les modalités de refinancement auprès de la banque centrale étaient peu attractives pour des emplois long jugés risqués et coûteux. Mais à partir de 1997 des réformes sont introduites au niveau du système de financement du logement pour promouvoir le secteur de l'habitat. Ces réformes préconisent des engagements progressifs de l'Etat et visent à la transformation de la CNEP pour financement de logements en octroyant des crédits hypothécaires.

Il est important de mettre en évidence que la banque intervient dans un espace économique ouvert à tous les clients en besoins de crédits, ces derniers représentent des partenaires à risque, c'est pour cela la banque prends ces précautions en s'appuyant sur un ensemble de procédures ainsi que des conditions d'octroi de crédit.

Notre travail s'inscrit sur la thématique générale du crédit immobilier, plusieurs motivations nous ont incités à choisir ce sujet :

- Tout d'abord l'importance du sujet puisqu'il offre une illustration d'un sujet d'actualité
- Ensuite, ce thème correspond parfaitement à notre spécialité qui est finance et banque ce qui nous pousse à s'intéresser particulièrement que d'autres
- Enfin, Le marché immobilier en Algérie présente plusieurs avantages pour les banques permettant ainsi le développement de l'économie nationale

A cet effet, nous allons essayer de donner une vision générale sur le marché immobilier et son financement afin de répondre à la problématique suivante :

Comment la CNEP-Banque procède-t-elle au financement du marché immobilier en Algérie ?

Dans notre travail de recherche nous avons jugés nécessaire que cette problématique sera accompagnée d'un certain nombre de questions pour mieux appréhender le sujet, ces questions sont les suivantes :

- Quels sont les différents types de crédit immobiliers accordés par la CNEP – Banque ?
- Quels sont les différents risques liés aux crédits immobiliers et comment la CNEP-Banque se protège-t-elle de ces derniers ?
- Comment s'effectue une étude d'un dossier de crédit immobilier à la CNEP-Banque ?

Pour tenter de répondre à ces questions, nous proposons les hypothèses suivantes :

- La CNEP-Banque proposerait une multitude de crédits immobiliers suite aux différents besoins des clients
- Le crédit serait exposé aux risques mais la CNEP-Banque aurait les moyens nécessaires pour se protéger contre celui-ci
- Une étude de suivi d'un dossier de crédit immobilier se ferait selon plusieurs étapes tenant compte des procédures et conditions nécessaires pour l'octroi de crédit

Pour mener à terme notre travail, nous avons adopté une démarche orientée dans les directions suivantes :

- Une recherche bibliographique en consultant des ouvrages, des revues, des journaux contenant des lois et décrets ainsi que des textes réglementaires, articles, des mémoires, thèses.
- La consultation de différents sites Web reconnus
- La collecte de données nécessaires à la finalisation de notre travail de recherche a été recueillie auprès de l'organisme d'accueil CNEP-Banque où on a effectué notre stage du 16 Avril au 16 Mai 2024 (une durée d'un mois) avec une étude d'un dossier de crédit d'un cas pratique.

Pour traiter ce thème sur le plan méthodologique nous avons divisé notre travail sur trois chapitres comme suit :

Le premier chapitre sera consacré au marché immobilier en Algérie avec tous ces aspects.

Le deuxième chapitre nous allons présenter le système bancaire Algérien en se basant sur le crédit immobilier.

Le troisième et dernier chapitre nous exposerons les différentes procédures d'octroi de crédit en étudiant un cas pratique à la CNEP –Banque.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

Introduction :

L'immobilier en Algérie joue un rôle crucial dans l'économie du pays. Il est considéré comme l'un des secteurs clés de l'activité économique et de l'investissement. Il est sans conteste l'une des priorités majeures de la population. Son financement est assuré durant des années par l'Etat en sa qualité d'offreur unique.

Dès l'indépendance, l'Etat Algérien a ressenti l'importance du secteur de l'immobilier dans le développement économique et le bien-être de la population. Toutefois, l'État a tenté de réduire son intervention dans le domaine du financement du logement à partir des années 80 sous l'effet d'une conjoncture caractérisée, d'une part, par la pression d'une forte demande sur le marché de l'immobilier qui s'explique par l'accroissement rapide de la population et d'autre part, par l'insuffisance du rythme des réalisations en matière de construction de nouveaux logements qui demeure certes progressif mais, toujours insuffisant.

Dans ce chapitre nous allons présenter le marché immobilier ainsi que son évolution en Algérie.

Section 01 : Présentation du marché immobilier

Dans cette section nous allons présenter et examiner en détail le marché immobilier en Algérie, mais avant nous allons tout d'abord donner quelques définitions de celui-ci.

1/Définition du marché de l'immobilier :

Le marché de l'immobilier prend plusieurs définitions citons quelques unes :

« Le terme "marché immobilier" fait référence aux transactions, aux échanges et aux activités liés à l'achat, à la vente, à la location, à la gestion et à l'investissement dans des biens immobiliers, de type appartements, maisons, terrains, immeubles résidentiels, commerciaux, industriels, sociaux ou encore d'autres propriétés immobilières. ¹»

« C'est l'endroit où interviennent les acheteurs et les vendeurs, les propriétaires et les locataires des biens et en particulier des logements qui en constituent la part la plus

¹ <https://nestenn.com/lexique-immobilier/marche-immobilier-id-93>, consulté le 05/05/2024 à 18h41

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

importante. Autrement dit, c'est l'endroit où se rencontre l'offre et la demande pour l'achat, la vente ou encore l'échange d'un bien immobilier, ou sa location.² »

« Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des propriétaires vendeurs (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers³ »

A partir de ces trois définitions on peut dire que le marché immobilier est le lieu de rencontre des offreurs et demandeurs de différents biens immobiliers pour plusieurs options tel que l'achat ou même la location par le billet d'un contrat entre les deux parties.

2/Le fonctionnement du marché immobilier :

Le marché immobilier est la résultante de deux composantes principales : l'offre et la demande. Et nous allons procéder à une étude de chacune de ces dernières qui dépendent d'un ensemble de facteurs bien déterminé.

2-1 Etude de l'offre et de la demande :

2-1-1 Les déterminants de la demande : la demande dépend essentiellement des facteurs suivants :

a)- **Le facteur démographique** : il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elles déterminent les besoins sociaux d'une nation et qu'elles permettent de déterminer le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logements neufs. L'analyse de l'évolution démographique et sa répartition géographique permet de déterminer les besoins sociaux d'une nation, le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logements neufs.⁴

²TEKFA ADLEN, BEN AMRAOUI YASSINE « Le crédit immobilier destiné aux particuliers : Cas de la CNEP- Banque de Bejaia »Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de Master en science gestion Option : Finance d'Entreprise page 21.

³Mme KOUDJA née LAOUBI Leila « financement d'un immobilier » En vue de l'obtention du diplôme de Master 2 Finances Des Entreprises page 24

⁴ Ouadah Rebrab Saliha, Maître assistante à l'ENSSEA, « La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », Communication présentée au colloque international organisé par l'ENSSEA, 2012, page3.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

b)- Le niveau des revenus et l'évolution des taux d'intérêt : le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car un niveau assez élevé offre plus de possibilités d'acquisition d'un logement. Par ailleurs, on constate que le taux d'intérêt peut avoir deux effets :

- Un effet de levier, dans le cas d'une baisse des taux, qui encouragera les ménages à recourir au financement bancaire.
- Un effet de massue, dans le cas contraire, c'est-à-dire, une hausse des taux d'intérêts, le coût du financement bancaire devient lourd à supporter par les ménages qui recourront à d'autres financements.
- L'analyse de la variation du pouvoir d'achat par rapport aux prix du logement permet de connaître l'influence du niveau des revenus sur le coût du financement. Le niveau des revenus détermine l'apport personnel apporté par les ménages, les charges liées au logement ainsi que le reste du revenu couvrant les autres charges. Malgré la hausse du niveau de vie ces dernières années, la flambée des prix du logement liée à une rareté relative de l'offre de logements, ont rendu très difficile l'accès au logement pour des milliers de ménages à revenu fixe (salariés, retraités,...).⁵
- En Algérie le salaire minimum garanti passe de 18 000 à 20 000 dinars à compter du mois de juin prochain

2-1-2 Les déterminants de l'offre : l'offre dépend essentiellement des facteurs suivants :

- a) **Le coefficient d'occupation du sol et la production des logements:** les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments. Celles-ci sont imposées pour éviter l'anarchie, et pour faire respecter les règles d'architecture en matière immobilière. D'autant plus, les constructions ne doivent répondre à certaines conditions concernant la qualité des matériaux utilisés, le volume des pièces...etc. L'analyse du volume de production de logements permet de déterminer non seulement les prix de cession dans le marché immobilier (l'offre) et les besoins constatés (la demande), mais aussi la vitesse de production. En Algérie, la production de

⁵ Idem., page 4

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

logement est prise en charge par des promoteurs privés et publics. Elle se caractérise par une lenteur dans le cycle de production qui est systématiquement supérieur à une année, élargissant le temps de reprise de l'offre à la demande de logement

b) **Le foncier urbain** : Le foncier est un support à l'urbanisation, la disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement parce que l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.⁶

2-2 Les caractéristiques du marché immobilier : Afin de mieux connaître et de mieux cerner la nature des marchés immobiliers tel que le marché du logement, il est nécessaire de passer en revue leurs caractéristiques qui influent directement sur les mécanismes de formation des prix. Le marché immobilier se distingue des autres marchés par sa complexité et par des caractéristiques qui lui sont propres. Ainsi les caractéristiques des marchés immobiliers sont:⁷

2-2-1 La volatilité: la caractéristique principale de l'immobilier est sa grande volatilité cyclique. D'après ZARNOWIT, "Après une période de croissance, il n'est pas surprenant pour l'investissement résidentiel d'augmenter de 20 % et lors d'une récession de diminuer de 20 %, et ce, de façon imprévisible"⁸.

2-2-2 Leur nature complexe: La nature complexe des biens immobiliers tient dans le fait que ce sont des biens durables liés au foncier. L'existence d'un marché immobilier dépend de l'existence d'un marché foncier. Ces deux marchés sont donc étroitement liés et, à la question de savoir si c'est le prix du foncier qui

⁶ Ouadah Rebrab Saliha, Maître assistante à l'ENSSEA, « La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », Communication présentée au colloque international organisé par l'ENSSEA, 2012, page 4, 5 et 6.

⁷ Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », Djadid El-iktissad Review. Vol n° 09. December 2014 page 6.

⁸ ZARNOWIT (1992) Business Cycles: Theory, History, Indicators and fore casting, The University of Chicago Press pour NBER page 35, cite par Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014 page 6.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

détermine le prix de l'immobilier ou bien l'inverse, il n'existe pas de réponse univoque⁹.

2-2-3 Le caractère spatial des biens immobiliers: L'immobilier est constitué de tout ce qui est une construction avec des fondations sur un terrain, ce qui veut dire qu'on ne peut pas le déplacer¹⁰. Le logement relève de l'économie spatiale, donc la question de la localisation est essentielle : les marchés sont locaux. Il peut y avoir pénurie de logement dans une région et pléthore dans une autre. Le secteur est fortement contraint par les dispositions réglementaires: par exemple, l'existence d'un encadrement des loyers, d'une réglementation entourant l'aménagement urbain ou de normes de construction.

2-2-4 Des effets sur le secteur bancaire: accès facile au crédit, expansion du crédit, augmentation du risque sur les prêts et les finances des ménages¹¹.

2-2-5 Imperfection de l'information et manque de transparence du marché : Il est très difficile de quantifier ce phénomène et de disposer de données fiables sur les transactions effectuées : leur enregistrement effectué par les notaires est encore soumis au régime du secret professionnel et l'information circule peu¹². En Algérie, on ne dispose pas de base de données sur les transactions immobilières. Les transactions immobilières sont souvent réalisées de gré à gré et peu d'informations sont rendues publiques (tel que les montants des transactions)¹³.

2-3 La segmentation du marché immobilier : Le marché immobilier en Algérie présente des caractéristiques spécifiques, du fait de sa nature marchande, il se divise en deux-marché : Le marché primaire et Le marché secondaire.

⁹Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014 page 7.

¹⁰ CORNUEL (2013) Economie immobilière et des politiques du logement, Bruxelles, De boeck page 19, cité par Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M) page 7.

¹¹ Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014 page 7

¹² RENARD, Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers, Economie et statistique, 1996, n°294, page 91, cité par Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M) page 8.

¹³ Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014 page 8.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

2.3-1 Le marché primaire :

En d'autres termes le marché du neuf sur lequel sont proposés les cessions ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant jamais fait l'objet d'une occupation antérieure. L'offre sur le marché primaire émane essentiellement et directement de sociétés de promotion immobilière. Les demandeurs peuvent être des particuliers ou des entreprises

2.3-2 Le marché secondaire

Appelé également le marché de l'occasion au sein duquel les opérations d'achat, de revente ou de location s'articulent autour d'immeubles déjà utilisés, dans le rôle du financement bancaire sur ce marché et de permettre aux particuliers d'acquérir des logements anciens à travers des crédits immobiliers.¹⁴

2-4 Les intervenants du marché immobilier : Jusqu'à la fin des années 1980, l'état était le seul intervenant sur le marché immobilier. Après les réformes entreprises, le déroulement d'une opération immobilière s'effectue en trois phases essentielles qui sont : la production, le financement, et la commercialisation.

Cette opération est répartie entre différents intervenants

2-4-1 Les intervenants temporaires : Avant la mise en place d'un nouveau dispositif immobilier, l'Etat était le seul intervenant sur le marché immobilier. Après les réformes sur les entreprises, les processus de l'opération immobilière (production, financement, commercialisation) est reparti entre différents intervenants¹⁵

A. Le maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale pour laquelle un projet est mis en œuvre et doit être réalisé. Il est généralement le commanditaire du projet. Il définit les moyens et les objectifs à atteindre¹⁶.

Citons une autre définition :

¹⁴ TAMITI RAFIK, TARARIST YACINE « Le financement bancaire des crédits immobiliers destinés au particuliers : cas de la CNEP-Banque de Bejaia » Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master En sciences Gestion Option : comptabilité, audit, page 10.

¹⁵ Idem. Page 7.

¹⁶ Serge Braudo Conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles, dictionnaire juridique, <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/donneur-d-ordre.phs> consulté le 12/05/2024 à 16h33

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

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

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

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

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

B. Le maître d'œuvre : Le maître d'œuvre est désigné par le maître d'ouvrage pour la réalisation, l'étude et le suivi des travaux. Il peut être une personne physique ou morale ayant des compétences nécessaires, il peut être un architecte ou un bureau d'études.

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

D. Le Promoteur: Conformément à la note d'inscription N° 01/2010 du 23 février 2010 relative aux procédures de traitement des crédits aux promoteur, le promoteur est toute personne physique ou morale qui exerce une activité de promotion immobilière. Les promoteurs sont aussi considérés comme étant des commerçants à l'exclusion de ceux qui réalisent des opérations de la promotion immobilière pour la satisfaction de leurs propres besoins.

On distingue deux catégories de promoteurs immobiliers :

- **Promoteurs privés :** Ce sont des privés exerçant l'activité de promotion immobilière. En Algérie, leur participation qui ne dépassait pas les 10%, il y a quelques années ne cesse de s'accroître.¹⁷

¹⁷ TAMITI RAFIK, TARARIST YACINE « Le financement bancaire des crédits immobiliers destinés au particuliers : cas de la CNEP-Banque de Bejaia »Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master En sciences Gestion Option : comptabilité, audit, page 8.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

- **Promoteurs publics** : Ce sont des organismes étatiques qui interviennent dans la politique menée par le gouvernement dans le cadre du logement sociale promotionnel.

En Algérie, ils sont représentés par : l'Office de Promotion et de Gestion Immobilières(OPGI), Entreprise de Promotion du Logement Familial (EPLF), l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement (AADL), Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI), L'assurance IMMO (ex : CNEP IMMO).

2.4.2-Les intervenants permanents

- A. L'arpenteur géométrique** : Il a pour rôle la préparation d'un document qui contient les coordonnées géométriques du terrain
- B. L'expert immobilier** : Il a pour mission l'élaboration d'un rapport officiel fournissant la valeur actuelle et exacte du bien pour fin de financement. Toute anomalie et désuétude pouvant affecté à valeur de la garantie doivent être signalées au prêteur.
- C. Le notaire** : Il est considéré comme l'un des auxiliaires de justice, il a pour rôle de :
- rédiger la promesse de vente
 - établir l'acte de vente et l'acte hypothécaire ;
 - examiner les titres ;
 - faire signer les paries ;
 - enregistrer la garante ;
 - fournir un rapport final attestant une bonne et valable hypothèque du rang exigé.
- D. l'Assemblée populaire communale (APC)** :L'APC est une institution étatique qui a pour rôle l'émission des certificats de conformité et les permis de construire.
- E. La conservation foncière** : C'est un organisme étatique dont le rôle est de déterminer de faire connaitre par les moyens de publicité foncière, les droits de propriété et d'autres droits réels existant sur les immeubles et d'inscrire les garanties d'hypothèque au profit des créanciers.¹⁸

¹⁸ Idem, page 09

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

2-4-3 Autres :

- A. Etablissement prêteurs :** Les banques, Etablissements financiers et institutions financières qui participent au financement de l'immobilier soit, à travers les concours bancaires, les aides non remboursables ou les subventions tout eu en mettant en place une stratégie de financement destinée aux particuliers et aux promoteurs tels que l'aide de la Caisse Nationale du Logement (CNL) et Fonds National de Péréquation des oeuvres Sociales (F.N.P.O.S).
- B. Les organismes de contrôle :** L'Etat a mis en place des organismes de contrôle dans le but de vérifier la conformité des travaux avec les normes universelles. En Algérie, le principal organisme de contrôle est le contrôle technique de construction (CTC), qui est un établissement public à caractère industriel et commercial, crée par l'ordonnance n°71-85 du 29 décembre 1971 puis restructuré par le décret n°86-208 du 19 aout 1986.¹⁹

Section 02 : Typologie des biens immobiliers et leurs caractéristiques

Le marché immobilier est composé d'un ensemble de biens mais avant de les cités il y a lieu de définir en premier le concept bien immobilier.

1/ Définition du bien immobilier :

Le bien immobilier prend plusieurs définitions citant quelques-unes :

« Toutes chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières. Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation »²⁰

« Le terme « immobilier » recouvre à la fois des biens et des services. Les biens immobiliers sont les bâtiments, résidentiels ou non, qui fournissent des services liés à leur utilisation. Sous ces deux aspects, l'immobilier est générateur d'activités économiques. Dans les comptes

¹⁹ Idem, page 10.

²⁰ Code civil Algérien, article 683, p 112 <file:///C:/Users/simkatech/Downloads/CODE%20CIVIL.pdf>. Consulté le 14/05/2024 à 16H24

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

nationaux, les activités relatives à l'immobilier sont donc retracées en deux postes : construction et activités immobilières.

1-1 La branche construction regroupe la production de biens : construction de bâtiments, travaux réalisés dans les bâtiments existants, travaux de génie civil.

1-2 Les activités immobilières : englobent les différents services ayant trait à l'immobilier : la location de logements ou de locaux non résidentiels, qui en constitue de loin la plus grande part, et les activités d'agent et de courtier ainsi que la gestion de biens immobiliers »²¹

« L'immobilier est d'abord une réalité matérielle, physique. C'est une construction avec des fondations sur terrain. Une construction sans fondation comme un mobile home, n'est pas un bien immobilier. Concrètement un bien immobilier est un bien dont la construction nécessite l'octroi d'un permis de construire ou de bâtir ou encore d'un permis d'urbanisme. Il est donc localisé et cette localisation est quasiment définitive car, par définition on ne déplace pas, ou alors très difficilement, un bien immobilier. »²²

« Par immobilier on entend tout ce qui est bâti avec des fondations sur un sol et qui, de ce fait, est immobile. Juridiquement, la réalisation d'un tel bien nécessite un permis de construire. Un bien immobilier est donc défini comme l'ensemble indissociable d'une construction et du terrain qui la porte. Economiquement parlant, c'est un produit réalisé avec deux facteurs de production, le sol et la construction »²³

2/ Typologie des biens immobiliers :

Les biens immobiliers sont classifiés selon leurs usages comme suit :

2-1 L'immobilier résidentiel :

²¹ Jean Bos vieux, « Taxation de l'immobilier : risques et enjeux », revue constructif numéro 49 Mars 2018, édition : Fédération Française du bâtiment page 10, <https://www.cairn.info/revue-constructif-2018-1.htm>, consulté le 14/05/2024 à 17h17.

²² Didier Cornul, « économie immobilière et des politiques du logement », 1ère édition De Boeck supérieur s.a, 2013, p2, https://books.google.dz/books?id=pSwtDwAAQBAJ&sitesec=buy&hl=fr&source=gbs_vpt_read. Consulté le 14/05/2024 à 19h05.

²³ Catherine Sebah « politique du logement » <https://politiquedulogement.com/>. Consulté le 20/05/2024 à 19h40

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

On appelle « immobilier résidentiel » tout immobilier destiné à un usage d'habitation à titre de résidence principale ou secondaire, c'est-à-dire il comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes (logements, résidence avec services, résidence de tourisme).

2-1-1 Le logement :

C'est l'endroit où l'on se met à l'abri tels que les appartements, les villas et les constructions individuelles. Il représente une résidence principale, à usage quotidien. Ou encore le terme désignait originellement le système de répartition spatiale des lieux habités.

2-1-2 Les résidences avec services

Ce sont des habitations où logent une catégorie de personnes très précise, offrant des services spécifiques comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour les étudiants.

2-1-3 Les résidences de tourisme

Ce sont des établissements commerciaux d'hébergement, faisant l'objet d'une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, tels que les hôtels et les autres auberges où sont proposées des formules d'hébergement touristiques particulières.

2-2 L'immobilier professionnel

Il représente les biens par référence à la fonction d'une activité commerciale qui est exercée.

2-2-1 L'immobilier commercial

Il est destiné à exercer une activité commerciale telle que les centres commerciaux, les cinémas, les super marchés...etc.

2-2-2 L'immobilier de bureau

Ce type d'immobilier abrite des directions sans aucune manipulation de marchandise, il est destiné à des activités purement administratives.

2-2-3 L'immobilier industriel :

Ce type abrite les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple des usines, des entrepôts ...etc.²⁴

2-3 Autres types de l'immobilier : Il s'agit évidemment : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, des cimetières, des biens de l'Etat (casernes, prisons...), et de l'immobilier de loisir (musées, parcs d'attraction...etc.).²⁵

²⁴ Meziane Manelle, « Le financement bancaire de l'immobilier. Cas de la CNEP- Banque agence 803 Tichy » Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences Financières et Comptabilité, Spécialité : Comptabilité, Contrôle et Audit page 6, 7.

²⁵ Idem, page 08.

3/Caractéristiques des biens immobiliers :

Les biens immobiliers en général et les logements en particulier présentent des caractéristiques bien spécifiques qui sont : leur durabilité, leur hétérogénéité, leur localité et leur rôle patrimonial en tant qu'actif réel. Contrairement aux actifs financiers, les biens immobiliers sont peu liquides, ce qu'ils les rendent coûteux.

- **Un bien immobilier est immobile :**

Le bien immobilier est l'ensemble du cadre bâti et du support foncier. Comme son nom indique « immobile » veut dire que, c'est un bien localisé dans sa majorité qui ne peut être déplacé.

- **Un bien immobilier est un bien durable :**

Les biens immobiliers sont des investissements à long terme, ils présentent une longue durée de vie économique, ce qui implique, un coût très élevé, une longue durée de son financement et une difficulté d'adopter son offre à sa demande.

- **Un bien immobilier est un actif réel :**

C'est la durabilité qui donne lieu à cette caractéristique, car le logement est un élément essentiel du patrimoine des ménages, mieux encore, il est le facteur déterminant de sa formation et de sa croissance par une accession à la propriété.

- **Un bien immobile est un bien hétérogène :**

Cela signifie que chaque bien immobilier est unique, deux biens immobiliers ne peuvent jamais être identiques, même si leurs caractéristiques sont très semblables, ils demeurent différents dans leurs implantations géographiques.²⁶

²⁶ Brahimi Thininane, Mougade Abderrahmane. « Le Financement du crédit immobilier. Cas de CNEP Banque Tizi-Ouzou » Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Science Economiques Spécialité : Economie Monétaire et Bancaire page 6.

Section 03 : évolution du marché immobilier en Algérie

Après l'indépendance, le marché immobilier algérien a connu un seul intervenant en l'occurrence l'Etat. Ce dernier détenait le monopole total en matière de financement du logement, ce qui a donné naissance à un sérieux dysfonctionnement dans le secteur de l'habitat dont l'offre dérisoire est largement en dessous de la demande de la population qui ne cesse de croître. Cet état de fait a conduit l'Etat algérien à mettre en place des nouvelles réformes qui permettent la résorption de la crise immobilière.

L'évolution du marché immobilier Algérien a été marquée par deux (02) périodes

- **Durant la première période de 1967 à 1986** : un monopole de l'Etat sur le marché immobilier.
- **Durant la deuxième période de 1986 à nos jours** : une ouverture du marché immobilier au secteur privé et aux banques, avec une intervention de l'Etat pour aider les ménages à faibles revenus.

1/ Période de 1967 à 1986 (monopole de l'Etat) :

La zone résidentielle était directement sous la juridiction de l'État avant 1986. A l'époque socialiste, on ne parle que du logement social, qui occupe une part relativement importante. En 1971, outre la collecte des acomptes auprès des familles, le CNEP se voit confier de nouvelles missions. Cette mission comprend le financement du logement social. Depuis, l'épargne des familles s'est considérablement accrue pour l'achat de logements sociaux. Entre 1973 et 1979, les finances publiques assuraient 75 % du financement du logement, et le CNEP 25 %.²⁷

2/Deuxième Période de 1986 à 1997 :

En effet, les carences profondes de l'économie administrée, masquées jusqu'alors par l'importance de la rente, sont apparues au grand jour. La chute des prix du pétrole de 40% a réduit à néant les illusions du potentiel économique et financier algérien et a révélé, au contraire, la dépendance et la fragilité d'un système construit sur la seule performance du secteur des hydrocarbures. La contraction des ressources extérieures à partir de 1986 a eu donc pour effet la dégradation de la capacité financière du pays raison pour laquelle sont apparues d'importantes difficultés budgétaires de l'Etat et l'échec de sa politique en matière de financement du secteur de l'habitat. Désormais l'intervention de l'Etat en tant qu'offreur unique du secteur de l'habitat n'est plus possible et il est temps de mettre en place des

²⁷ Idem, page 44

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

réformes d'ordre juridique et réglementaires nouvelles afin d'élargir le champ d'intervention à d'autres organismes publics et privés. Les réformes consistaient en la promulgation de lois et décrets :

➤ **La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière**

La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière fut promulguée le 4 mars 1986 à pour but :

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels pour répondre à une demande sans cesse croissante
- Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne
- L'insertion du logement dans le financement bancaire de l'économie.

Cependant, la mise en œuvre des dispositions de cette loi n'a pu avoir les effets escomptés du fait des limites intrinsèques de cette loi, à savoir :

- Les modalités de financement contraignantes (limitation du crédit à 50% du coût de l'investissement et interdiction de l'utilisation des apports des réservataires), fait de la consécration de la formule de vente par acte de réservation avec contribution de dépôts de garantie incessible
- L'accès au foncier doit obligatoirement, transiter par l'Assemblée Populaire Communale (APC)
- Le promoteur est assimilé à un simple souscripteur
- L'objet de la promotion immobilière est limité au seul logement destiné à la vente

➤ **Le décret législatif n° 93-03 relative à l'activité immobilière**

Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière. Les principaux amendements ont porté sur la nature juridique de l'activité de la promotion immobilière. Les dispositions nouvelles de la loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économiques (promoteurs publics ou privés), et excluent de ce fait tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale de l'activité (APC et administrations). Elle visa aussi, la consécration de la formule (VSP) ou (VEFA) en lieu et place de la vente sur réservation, avec pour conséquences :²⁸

- Le transfert juridique de la propriété du bâti en fonction des paiements

²⁸ Idem, page 45

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

- La mobilisation des acquéreurs aux fins de financement de la réalisation²⁹

3/Le nouveau dispositif de financement du logement :

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

Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir; La Caisse Nationale du Logement (CNL), le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), la Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI), la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique (SATIM) et enfin la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).³⁰

3-1 La caisse Nationale du Logement :

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par décret exécutif n° 91-145 DU 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. Les missions de la CNL sont :

- de gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social
- de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires, participer à la définition de la politique de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social
- recevoir et gérer les ressources instituées à son profit par la législation et la réglementation en vigueur

²⁹ Idem. Page 46.

³⁰ Ouadah Rebrab Saliha, Maître assistante à l'ENSSEA, « La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », Communication présentée au colloque international organisé par l'ENSSEA, 2012, page17.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

- proposer toutes études tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat et notamment du logement à caractère social
- réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'informations, d'échanges d'expérience et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat.

Concernant son organisation, La Caisse Nationale du Logement est structurée :

- au niveau central, en directions centrales subdivisées en départements et en services
- au niveau décentralisé, en 13 directions régionales regroupant 27 agences de différentes catégories.

3-2 Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière :

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière a été institué par le décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993 portant sur l'activité immobilière (en son article 13).

Quant à sa création officielle, elle a été promulguée par le décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997. Organisme à caractère mutualiste, le Fonds ne poursuit pas de but lucratif. Il est placé sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, mais jouit de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Sa mission consiste à garantir les paiements effectués sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plans (V.S.P). La forme d'organisation retenue pour le Fonds lui confère une certaine indépendance vis-à-vis de l'Etat, notamment du fait de la solidarité et de la participation directe et active des principaux acteurs que sont les promoteurs adhérents, et ce, à travers les organes de gestion prévus légalement à cet effet, dont :³¹

- Le Bureau de l'Assemblée générale des promoteurs adhérents (05 membres élus) ; - Le Conseil de Déontologie (05 membres élus)
- Le Conseil de Discipline (05 membres élus)

³¹ Toufik Serradji, « L'efficacité du marché immobilier en Algérie » Thèse de doctorat en sciences de gestion, Université d'Alger 3, page 76

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

- Le Conseil d'Administration (07 membres élus) Outre ces organes, le Fonds est doté d'un Comité de Garantie. Le Fonds compte 482 promoteurs adhérents. Il a garanti 53497 logements et une superficie de 104503.47 m² de construction à usage commercial vendus selon la formule de la vente sur plans V.S.P.³²

3-3 La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) :

La SGCI est une société d'assurance qui garantit les Banques contre l'insolvabilité définitive de leurs clients ayant bénéficié de crédits immobiliers. Elle offre une couverture du risque insolvabilité des emprunteurs moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru par la banque prêteuse.

- La rupture du ménage dans le cas où le conjoint est codébiteur
- Le surendettement.³³

3-4 La société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique :

3-4-1 Sa création :

« La SATIM est créée en 1995. Il s'agit de l'opérateur monétique interbancaire en Algérie pour les cartes domestiques ainsi qu'internationales agissant comme l'un des instruments techniques d'accompagnement du programme de développement et de modernisation des banques et particulièrement de promotion des moyens de paiement par carte. SATIM réunit 18 adhérents dans son réseau monétique interbancaire, se composant de 17 banques dont 06 banques publiques et 11 banques privées ainsi qu'Algérie Poste.

3-4-2 Ses missions :

- Œuvrer au développement et à l'utilisation des moyens de paiement électronique. Mise en place et gestion de la plate-forme technique et organisationnelle assurant une interopérabilité totale entre tous les acteurs du Réseau Monétique en Algérie.
- Participation à la mise en place des règles interbancaires de gestion des produits monétiques interbancaires en étant une force de proposition. Accompagnement des banques dans la mise en place et le développement des produits monétiques.
- Personnalisation des chèques et des cartes de paiement et de retrait d'espèces. Mise en œuvre de l'ensemble des actions qui régissent le fonctionnement du système

³² Idem, page 77.

³³ <http://www.sgci.dz/>. Consulté le 21/05/2024 à 20h03.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

monétique dans ses diverses composantes à savoir la maîtrise des technologies, l'automatisation des procédures, la rapidité des transactions, l'économie des flux financiers

- La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique SATIM assure les fonctions de connexion et de gestion des DAB/GAB, la personnalisation des cartes de retrait interbancaires « pour les banques », la mise en place de switch pour les membres ayant leur propre système d'autorisation.³⁴

3-5 La Société de Refinancement Hypothécaire :

La Société de Refinancement Hypothécaire est un établissement financier, créée le 27 novembre 1997 agréé par la Banque d'Algérie suivant décision n° 98-01 du 01/09/1998, qui a le statut d'une Entreprise Publique Economique, société par actions (SPA) dotée d'un capital social initial de 3.290.000.000 DA, augmenté à plusieurs reprises dont la dernière datant de Juin 2021 atteignant ainsi les 6.500.000.000 DA

Les Actionnaires Principaux Sont :

- Trésor Public : 396 actions, soit 1.980 millions de DA
- BNA : 171 actions, soit 855 millions de DA
- BEA : 171 actions, soit 855 millions de DA
- CPA : 171 actions, soit 855 millions de DA
- CNEP : 118 actions, soit 590 millions de DA
- BADR : 78 actions, soit 390 millions de DA
- CAAR : 78 actions, soit 390 millions de DA
- SAA : 78 actions, soit 390 millions de DA
- CAAT : 39 actions, soit 195 millions de DA

La SRH A Pour Missions :

- De soutenir la stratégie du gouvernement visant à développer l'intermédiation financière destinée au financement de l'habitat, afin de réduire la pression sur le budget de l'état en matière de financement de logement
- De participer au développement du marché financier et de favoriser l'octroi du crédit hypothécaire, en permettant aux Banques et Etablissements Financiers d'exercer cette activité dans des conditions de liquidité confortables.

³⁴ <https://www.satim.dz/>. Consulté le 21/05/2024 à 21h20.

CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution

- Accomplir les opérations du leasing immobilier à usage industriel, commercial et professionnel, avec toute personne physique, ou morale de droit public ou privé, Algérienne et toutes autres opérations définies par la législation et la réglementation.³⁵

Conclusion :

Pour conclure ce premier chapitre, on peut dire que le marché immobilier en Algérie est assuré par l'Etat avec l'aide de la caisse nationale de l'épargne et de prévoyance (CNEP) durant la période de 1967 jusqu'à 1986, mais après suite à une crise économique l'Etat ne pouvait plus assuré son rôle ce qui la poussé à mettre en place de nouvelles reformes ainsi qu'un nouveau dispositif de financement du logement tel que la caisse nationale du logement (CNL) et d'autres qu'on a vu en détail auparavant.

³⁵ <https://srh-dz.org/>. Consulté le 21/05/2024 à 21h22.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Introduction

Le secteur bancaire en Algérie a évolué depuis l'indépendance du pays avec des réformes importantes mises en place pour moderniser et renforcer la structure financière. Les banques jouent un rôle central dans l'économie puisqu'elles sont l'intermédiaire financier c'est-à-dire elles fournissent une multitude de crédits aux différents agents économiques qui ont besoin de financement, notamment les crédits immobiliers qui ont une importance immense dans le développement du secteur de l'habitat ainsi que la croissance économique. Autrement dit l'une des méthodes les plus répandues pour obtenir des fonds est le financement bancaire. Cela implique d'obtenir des fonds auprès d'une banque ou d'une institution financière.³⁶

Dans ce chapitre, nous présenterons le système bancaire en Algérie ainsi que son évolution, les différents types de banques en Algérie, rôle et importance dans l'économie, les différents crédits qu'offrent les banques Algériennes d'une manière générale et d'une manière spécifique les crédits immobiliers, en dernier les risques et les garanties des crédits immobiliers.

Section 01 : le système bancaire en Algérie

Dans cette section nous allons évoquer les différentes périodes d'évolution du système bancaire Algérien, nous allons explorer aussi ses principales institutions et leurs fonctionnements.

1/ Evolution et structure du système bancaire Algérien

L'évolution du secteur bancaire Algérien s'est déroulée en deux grandes phases importantes : la création d'un système bancaire national adapté au pays après l'indépendance, l'ouverture vers le secteur privé national ou étranger.³⁷ Parallèlement, une instauration de réglementations où ont été promulgué plusieurs lois et décrets afin que la banque puisse bien exercer sa

³⁶ Bayou Yazid, El_mssili Ayoub, Nathi Saida, Oumaima Nadji. «Le financement bancaire des projets de création et de reprises de PME », Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de la licence fondamentale, sciences économiques et gestion, page 11.

³⁷ AMMARKHODJA Sofia, « Les scandales financiers et la gouvernance bancaire en Algérie : illustration à travers les cas Khalifa Banque et BCIA Banque », mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master, spécialité finance et banque, page 5.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

principale mission qu'on a citée auparavant qui est l'intermédiation et pour que celle-ci soit saine et efficace.³⁸

1-1 Un système bancaire national

Après l'indépendance de la domination coloniale française qui a duré 132 ans, l'Algérie a complètement transformé le système financier hérité de la France et ceci en assurant tout d'abord les transitions par le trésor public qui a été créé le 08 Aout 1962, il avait aussi comme autre mission l'octroi des crédits d'investissements au secteur économique.³⁹ Parallèlement elle a mis en place en décembre 1962 sa propre monnaie officielle nommée « Dinar algérien », aussi se fut la création d'une Banque centrale⁴⁰ par la loi n° 62-144 du 13 Décembre 1962 nommée aussi institut d'émission et ceci suite à son rôle principale qui est l'émission de la monnaie, mais pas que la BC ayant pour mission de créer et de maintenir dans le domaine de la monnaie, du crédit et des changes, les conditions les plus favorables à un développement ordonné de l'économie nationale, elle doit constituer la clé de voute du système bancaire en tant que banque de réserve, organe de direction et de surveillance du crédit. Cet institut d'émission pourra en outre apporter son concours à l'Etat, en consentant au trésor Algérien des avances en compte courant et en escomptant des obligations cautionnées souscrites à l'ordre de comptables publics.⁴¹

Ensuite, la Caisse Algérienne de développement a été créée par la loi n° 63 -165 du 7/05/1963 pour une durée indéterminée, qui est définie comme étant un établissement public doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière, chargé de la mise en œuvre des plans et programmes d'investissements en vue de la réalisation des objectifs du développement économique algérien. Son siège est à Alger, mais elle peut avoir des

³⁸ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 3. <https://www.asjp.cerist.dz/en>.

³⁹ AG Hartata Rhousmane, MAÏGA Nouhoun. « Le système bancaire algérien face à l'évolution des normes prudentielles internationales », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences économiques, spécialité : économie monétaire et bancaire, promotion 2019, page 38.

⁴⁰ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 2. <https://www.asjp.cerist.dz/en>. Consulté le 03/06/2024 à 18h00.

⁴¹ Journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire « LOIS et DECRETS », 1^{er} ANNEE N° 10, Vendredi 28 Décembre 1962. Page 110.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

représentants ou des agences dans des localités où elle le juge nécessaire autrement dit elle peut confier à d'autres institutions financières le soin d'agir pour elle.⁴²

Cette caisse sera jusqu'à 1970 utilisée comme un instrument d'exécution du budget de l'Etat et accessoirement, de quelques projets d'investissement.⁴³

Juste après, se fut la création de la CNEP banque par la loi N°64/277 le 10 Aout 1964, celle-ci avait un impact important dans l'économie Algérienne durant les premières années après sa libération, son objectif premier était d'inciter et d'encourager les agents économiques à l'épargne, participant ainsi au progrès économique du pays.⁴⁴

La nationalisation du système bancaire Algérien entre 1966 et 1968 a donné à l'Etat un moyen de développement majeur auparavant mené par des capitaux étrangers. L'Etat Algérien a procédé à la nationalisation en plus d'espérer diriger son économie le pole socialiste, face au refus des banques étrangères de financer l'économie Algérienne après l'indépendance. C'est ainsi qu'est né le secteur public géré par l'Etat à travers les finances et les institutions publiques. A cette époque⁴⁵, dite aussi époque de l'Algérianisation qui a été marqué par la création de nouvelles banques commerciales et ceci à travers le rachat des actifs des banques étrangères ce qui a donné naissance à trois banques commerciales à savoir :⁴⁶

- La Banque Nationale d'Algérie BNA : première banque commerciale nationale qui a été créé le 13 Juin 1966, ses missions étaient similaires à celles des

⁴² Journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire « LOIS et DECRETS », 2ème ANNEE N° 29, Vendredi 10 Mai 1963. Page 418.

⁴³ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « Lesystème bancaire algérien Evolution historique libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 2. <https://www.asjp.cerist.dz/en>.

⁴⁴ Rapport annuel, « CNEP banque », exercice 2022, page 5. <https://www.cnepbanque.dz/web/wp-content/uploads/2024/03/rapport-annuel-2022.pdf>.

⁴⁵ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 2. <https://www.asjp.cerist.dz/en>.

⁴⁶ Ammarkhoudja Sofia, « les scandales financiers et la gouvernance bancaire en Algérie : illustration à travers les cas Khalifa Banque et BCIA banque », mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master spécialité finance et banque, page 6.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

banques universelles, mais en plus de ces tâches elle avait pour mission principale le financement du domaine de l'agriculture.⁴⁷

- Le Crédit Populaire d'Algérie CPA : deuxième banque commerciale universelle agréée après la BNA, créée en 1966 par la loi (ordonnance n°66-366 du 29 Décembre 1966), sa mission était d'encourager le développement du BTPH (secteur du bâtiment, travaux publics et hydraulique) des secteurs de la santé et du médicament, du commerce et de la distribution, de l'hôtellerie et du tourisme, des médias, de la PME/PMI et de l'artisanat. Après la promulgation de la loi sur l'autonomie des entreprises en 1988, le CPA est devenu une Entreprise Publique Économique par actions.⁴⁸
- La Banque extérieure d'Algérie (BEA) : c'est une banque publique créée le 1^{er} Octobre 1967 par l'ordonnance n°67-204 sous forme d'une société nationale, elle prend en charge toutes les opérations bancaires avec l'étranger.⁴⁹

A partir de 1970 jusqu'à 1978, une réorganisation des structures financières et ceci a travers une réforme de mécanismes financiers⁵⁰, cette réforme avait pour but d'améliorer les insuffisances et de réparer les conséquences néfastes du système adopté auparavant puisque celui-ci a permis une amélioration sensible du financement de l'économie ce qui a causé le désengagement de l'institut d'émission, et pour se faire l'Etat a mis en place un premier plan quadriennal (1970-1973) qui consiste en la redéfinition des rôles de différentes composantes du système bancaire. De ce fait le rôle de la banque centrale va évoluer mais sans changer son statut et cette évolution se manifeste d'une manière générale dans son intervention dans le financement des projets se fait par des crédits à court, moyen et long termes. En outre les autorités Algériennes ont décidé de confier aux banques la gestion et le contrôle des opérations financières des entreprises publiques aussi la collecte et l'affectation des ressources.⁵¹

⁴⁷<https://www.bna.dz/fr/accueil/>. Consulté le 12/06/2024 à 19h00.

⁴⁸ https://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil_principal. Consulté le 02/07/2024 à 14h38

⁴⁹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil_principal. Consulté le 02/07/2024 à 15h13

⁵⁰ Kherchi Hanya, Enseignant chercheur, chargé de cours à l'INPS, «L'ÉVOLUTION DU SYSTÈME BANCAIRE ALGÉRIEN SOUS LES NOUVELLES RÈGLES PRUDENTIELLES INTERNATIONALES », Constructivisme rationaliste et politiques sociales, page 33.

⁵¹ KARAT-MOSTEFA Farah. « Les causes de la perte de confiance en les banques centrales cas de la banque d'Algérie », Ecole doctorale d'économie et de management, mémoire de Magister en Economie option finance internationale, page 69, 70,71.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Dans ce cadre la caisse Algérienne de développement (CAD) se transforme le 12 Mai 1972 en « Banque Algérienne de Développement » qui sera à son tour la responsable du financement des investissements productifs menant au développement de l'économie Algérienne. En 1978, le trésor public remplace le système bancaire dans le financement des investissements planifiés du secteur public.⁵²

Ensuite, en 1978 le trésor public est de nouveau chargé dans le financement des investissements des entreprises et ceci suite à l'article 7 de la nouvelle loi de finance de 1978⁵³ « le financement des investissements planifiés des entreprises, y compris les investissements de renouvellement, sera assuré selon des proportions bien déterminées par le ministre des finances » :

- 1) Par des prêts à long terme, consentis par les institutions financières spécialisées
- 2) Par des prêts bancaires, à moyen terme, escomptables auprès de l'institut d'émission
- 3) Par des concours extérieurs mobilisés par le trésor et les banques. Les entreprises publiques ne peuvent bénéficier des concours extérieurs que sur autorisation express du ministre des finances
- 4) Eventuellement par des concours définitifs du budget de l'Etat et par des fonds propres des entreprises.⁵⁴

De 1982 jusqu'à 1986 c'est la période de la restructuration bancaire en renforçant la spécialisation des banques déjà existantes et en donnant naissances à deux autres banques publiques qui sont :⁵⁵

- La banque de l'Agriculture et du développement rural (BADR) : c'est une institution financière nationale sous la forme juridique de société par actions, créée le 13 Mars 1982, elle se charge principalement du secteur agricole et le

⁵² M.A, « Etude analytique d'un financement bancaire, crédit d'investissement », cas CNEP Banque, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de la licence en sciences économiques 2008

⁵³ KARAT-MOSTEFA Farah. « Les causes de la perte de confiance en les banques centrales cas de la banque d'Algérie », Ecole doctorale d'économie et de management, mémoire de Magister en Economie option finance internationale, page 73.

⁵⁴ Journal officiel de la république Algérienne « lois, ordonnances et décrets » 16^{ème} année _N° 83, Samedi 31 Décembre 1977, page 1029.

⁵⁵KARAT-MOSTEFA Farah. « Les causes de la perte de confiance en les banques centrales cas de la banque d'Algérie », Ecole doctorale d'économie et de management, mémoire de Magister en Economie option finance internationale, page 74.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

développement rural en Algérie ainsi que l'agro-alimentaire, la pêche et l'aquaculture.⁵⁶

- La Banque du Développement local (BDL) : c'est une institution financière créée le 30 Avril 1985 par le décret 85-84 sous forme d'une société nationale issue de la restructuration du CPA, sa mission principale est de contribuer au développement économique et social des collectivités locales.⁵⁷

1-2 La privatisation du secteur

Le système bancaire national au début des années 80 s'est avéré inefficace car il ne répondait plus aux exigences et les banques ne prenaient pas la responsabilité concernant les décisions d'investissement⁵⁸ et ceci a mené l'Etat vers un dysfonctionnement ce qui l'a poussé à adopter un nouveau système par la promulgation d'une nouvelle loi bancaire n°86-12 du 19 Aout 1986 relative aux régimes des banques et du crédit et parmi ces articles :

- l'article 2 « le privilège d'émettre sur le territoire nationale des billets de banque et des pièces de monnaie métallique appartient à l'Etat .L'exercice de ce privilège est délégué à la banque centrale d'Algérie ci-après dénommé banque centrale »
- l'article 21 « les établissements de crédit utilisent tous instruments qui, quel que soit le support ou le procédé technique employé, permettent dans l'usage bancaire, de transférer les fonds d'une personne à une autre. Ils gèrent également les dépôts d'épargne dans les conditions prévues à cet effet »
- l'article 33 « dans le cadre du plan national de crédit les établissements de crédit peuvent sans exclusivité, aux conditions et modalités fixées par voie réglementaire, procéder à l'émission, dans le public, d'emprunts à moyen et à long termes sur le territoire national. Ils peuvent également et dans les mêmes conditions mobiliser des concours d'origine externe. Les conditions et modalités

⁵⁶ <https://badrbanque.dz/>. Consulté le 02/07/2024 à 16h07

⁵⁷ Azrou Yasmina, Bouzeria Lila, « Le financement bancaire des particuliers au service de crédit à la consommation Cas de la banque de développement local (BDL) (agence N°147) », Mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion, option : Management bancaire 2019/2020, page 55.

⁵⁸ Kherchi Hanya, enseignant chercheur chargé de cours à l'INPS. « l'évolution du système bancaire Algérien sous les nouvelles règles prudentielle internationales », revue d'économie et de statistique appliquée, volume 5, numéro 1, page 34.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

d'application, et en particulier celle qui définissent l'engagement de la garantie de l'Etat sont fixées par voie réglementaire »⁵⁹

Ensuite en 1988, l'Etat Algérien met en exécution une vaste réorganisation des entreprises publiques économiques EPE aussi le régime des banques et de crédit et ceci par la promulgation de deux lois l'une correspond à l'orientation des entreprises publiques et économiques relative au 12 Janvier 1988 N° 88-01 et parmi ces articles ⁶⁰ :

- l'article 5 « les entreprises publiques économiques sont des sociétés par actions ou des sociétés à responsabilités limités et / ou les collectivités locales détiennent directement ou indirectement la totalité des actions et / ou parts sociales. » le choix entre l'une ou l'autre des formes prévus ci-dessus est conditionné par le domaine d'activité et son importance dans le développement économique.

L'autre correspond au régime des banques et du crédit relatif au 12 Janvier 1988 N° 88-06 modifiant et complétant la loi n° 86-12 du 19 Aout 1986 et parmi ces articles

- L'article. 2._ l'article 15 de la loi n° 86-12 du 19 Aout 1986 est modifié et rédigé comme suit : « la banque centrale et les établissements de crédit sont des entreprises publiques économiques dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière et qui effectuent à titre de profession habituelle des opérations de banque. Le fond social de la banque centrale est la propriété de l'Etat. Celui des établissements de crédit est régi par les dispositions de la loi n° 88-01 du 12 Janvier 1988 susvisée
- L'article 8 _ l'article 58 est complété comme suit : « la banque centrale, les fonds de participation et les établissements de crédit sont dispensés au cours de toute procédure de fournir caution ou avance dans tous les cas ou la loi prévoit cette

⁵⁹ Journal officiel de la république algérienne « lois, ordonnances et décrets », 25ème année_ N°34, Mercredi 20 Aout 1986, page 984, 985, 986.

⁶⁰ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 03. <https://www.asjp.cerist.dz/en>.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

obligation à la charge des parties. La banque centrale est exonéré de tous frais judiciaire »⁶¹

Parallèlement, il y a eu le contre choc pétrolier en 1986 qui a mené l'économie Algérienne dite rentière à ce moment la a rencontré des difficultés ce qui l'a poussé à passer à une économie de marché⁶², aussi la défaillance du système bancaire Algérien, la lenteur bureaucratique, le manque de technicité et le financement orienté principalement aux entreprises publiques. Afin de libérer le secteur bancaire et financier Algérien l'Etat a promulgué la loi n° 90-10 relative à la monnaie et aux crédits du 14 Avril 1990, son objectif était de parvenir à remédier tous ces défauts en améliorant les techniques bancaire de travail adopté aussi l'ouverture du champ au capital privé national et étranger⁶³, parmi les articles de cette présente loi citant quelqu'un :

- L'article 10 « la contrefaçon et la falsification de billets de banque ou de pièces de monnaie métallique ainsi que l'introduction, l'usage, la vente, le colportage et la distribution de tels billets de banque ou de pièces contrefaits falsifiés, émis par la banque centrale ou par toute autre autorité monétaire légale étrangère, seront sanctionnés conformément à l'article 197 du code pénal »
- L'article 55 « la banque centrale a pour mission de créer et de maintenir dans le domaine de la monnaie, du crédit et des changes, les conditions les plus favorables à un développement ordonné de l'économie nationale, en promouvant la mise en œuvre de toutes les ressources productive du pays tout en veillant à la stabilité interne et externe de la monnaie »
- L'article 110 « les opérations de banque comprennent la réception de fonds de public, les opérations de crédit ainsi que la mise à la disposition de la clientèle des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci »⁶⁴

⁶¹ Journal officiel de la république algérienne « lois et décrets », 27ème année_ N°2, Mercredi 13 Janvier 1988, page 18, 35.

⁶² https://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil_principal. Consulté le 15/07/2024 à 19h25

⁶³ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page 4.

⁶⁴ Journal officiel de la république algérienne « lois et décrets », 29ème année _N°16, Mercedi 18 Avril 1990, page 451, 456, 461.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

En résumé, on peut dire que cette loi a apporté divers changements notamment dans la définition et la réorganisation des tâches de chaque organisme qui va permettre au système bancaire d'avoir une certaine stabilité.

En 2003, la loi 90-10 a été complètement transformée et ceci par la promulgation de l'ordonnance 03-11 correspondant au 26 Aout 2003 relative à la monnaie et au crédit et parmi ces articles on peut citer quelqu'un :

- Selon les articles 2 et 6 la banque centrale est désormais dénommée dans sa relation avec ces tiers « banque d'Algérie » qui se charge de l'émission de la monnaie fiduciaire du pays. Cet institut d'émission ne rencontrera aucun désaccord en cas de perte ou de vol ou autres de billets de banque ou de pièces de monnaie métallique qui sont à la base émis par elle.
- Selon les articles 38 et 39 la couverture de la monnaie fiduciaire émise par la banque d'Algérie correspond aux lingots d'or et monnaie d'or, devises étrangères, bons du trésor et les effets en réescompte, en pension ou en gage. Ces réserves d'or appartiennent à l'Etat ce qui permet à la banque d'Algérie d'effectuer différentes opérations telles que l'achat, la vente, prêts et même les gages.
- Selon les articles 66, 68 et 70 les banques seules peuvent effectuer les opérations d'épargne, de crédit par un acte par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend de l'intérêt de celle-ci un engagement par signature cautionnement ou garantie, la mise en disposition des différents moyens de paiement ainsi que sa gestion.
- Selon les articles 71 et 72 les établissements financiers ne peuvent ni recevoir de fonds du public, ni gérer les moyens de paiement ou les mettre à la disposition de leur clientèle en revanche ils peuvent effectuer les opérations de change, sur or, métaux précieux et pièces, placements, souscriptions, achats, gestion, garde et vente de valeurs mobilières et de tous produits financiers, conseil, gestion, ingénierie financière et d'une manière générale tous services destinés à faciliter la création et le développement d'entreprises ou d'équipement en respectant les dispositions légales en la matière.⁶⁵

⁶⁵ Journal officiel de la république algérienne « ordonnances et décrets », 42ème année N°52, Mercredi 27 Aout 2003, page 3, 7 et 10.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

A partir de ces deux derniers points on déduit qu'il existe une différence entre la banque et les établissements financiers et celle-ci concerne les opérations effectuées par chacune d'elle.

1-3 Système bancaire Algérien actuel

Actuellement, le secteur bancaire Algérien est composé de la banque centrale, 20 banques commerciales dont 06 banques publiques et 14 banques privés, 08 établissements financiers, cinq bureaux de représentation de grandes banques internationales, une bourse des valeurs, une société de clearing chargée des fonctions de dépositaires, une société d'automatisation des transactions interbancaires et de monétique (SATIM), une association des banques et des établissements financiers (ABEF), avec environ 1200 agences bancaires réparties sur le territoire national, une concentration au niveau du Nord du pays et une domination estimée à 99%³ par les agences bancaires publiques.⁶⁶

1-3-1 La banque centrale

Aujourd'hui on peut dire que la banque centrale est également nommé la banque d'Algérie et elle est une institution à qui est réservé la fonction régaliennne c'est-à-dire une tache qui lui a été délégué seulement à elle qui est l'émission de la monnaie, elle est définie par la loi N°23-09 du Dhou El hidja 1444 correspondant au 21 Juin 2023 portant loi monétaire et bancaire comme étant un établissement national doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière réputé commerçante avec les tiers. La banque d'Algérie a un réseau qui se compose de 49 agences lui assurant une présence effective dans chacune des wilayas du pays.

Sa mission principale est l'émission de la monnaie en plus de celle-ci elle veille à la stabilité des prix ainsi qu'à la stabilité monétaire et financière tout en créant et maintenant dans les domaines de monnaie et du crédit et des changes les conditions les plus favorables à un développement ordonné de l'économie.⁶⁷

1-3-2 Les banques

1-3-2-1 Définition de la banque

⁶⁶ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. Page7.

⁶⁷ <https://www.bank-of-algeria.dz/>. Consulté le 17/07/2024 à 15h15.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

La banque est défini par plusieurs auteurs ce qui veut dire elle a plusieurs définitions citant quelqu'une :

- Selon Sylvie de Coussergues et Gautier Bourdeaux (2013) « Une banque est un intermédiaire financier qui participe au processus de finance indirecte d'une économie en collectant et redistribuant des capitaux après leur avoir fait subir une transformation d'échéances et de risque. Initialement, avec l'intermédiation de bilan, cette fonction a pris la forme de dépôts et crédits bancaires ; elle s'est étendue avec le développement des marchés de capitaux aux opérations de marché, d'où l'intermédiation de marché. Une banque est aussi prestataire de nombreux services »
- Selon Nicolas Venard (2001) « les banques sont des agents, dont la fonction est de faciliter l'ajustement entre les excédents et les besoins de financement, dans l'immédiat ou pour le futur ». ⁶⁸

A partir de ces deux définitions on peut définir la banque d'une manière générale comme étant un agent économique et financier jouant l'intermédiaire entre les agents à capacité de financement et ceux à besoin de financement et ceci à travers la collecte de l'épargne qui sera par la suite redistribué sous forme de crédits.

1-3-2-2 Typologie des banques

Il existe deux types de banques en Algérie : banque publique, banque privée

a) Banque publique :

L'Algérie contient 06 banques publiques qu'on a cité auparavant qui sont (CNEP, BNA, BDL, CPA, BADR, BEA)

b) Banque privé : selon la loi du 11 Janvier 2017 l'Algérie contient 14 banques privées ⁶⁹

- El baraka banque : première banque islamique Algérienne créé en 1991, ses actionnaires sont le groupe Saoudien Dallah El baraka et la BADR, elle est considéré comme étant une banque islamique car ces activités sont régies par la shari'a ce qui veut la religion musulmane

⁶⁸ Smaili Siham. « Le mode de financement des banques publiques Algériennes dans un contexte de crise », revue d'économie et de statistique appliqué, volume 14, numéro 2, 31/12/2017, page 4.

⁶⁹ Journal officiel de la république algérienne « lois et décrets », 56ème année, correspondant au Mercredi 11 Janvier 2017, page 26.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

tout en incluant la dimension sociale et solidaire, sa mission principale est la gestion du fond de la zakat, comme elle propose aussi différents types de financement tel que la mourabaha, la moucharaka, el ijar, el moudharaba et el istisn'a.

- **Citibank Algeria** : elle a été créée officiellement en 1992, elle se charge principalement du financement des investissements étrangers aussi la gestion de trésorerie, les dépôts et la banque en ligne.
- **Arab Banking corporation- Algérie (ABC Algérie)** : c'est une filiale d'Arab Banking Corporation Bahrein qui a commencé ses activités en Algérie par l'ouverture d'un bureau de représentation en 1995 avant de s'installer avec obtention d'un agrément en 1998. Cette banque propose d'accompagner les grandes entreprises, les PME, les entrepreneurs individuels mais aussi les particuliers avec des solutions de financement divers.
- **Natixis Algérie**: c'est la première banque française à 100% à capital étranger qui s'est installée en Algérie et qui a été agréée en 2000. C'est la filiale du groupe BPCE adossée à Natixis. Elle intervient dans le financement des grandes entreprises, des PME/PMI mais également dans celui des particuliers.
- **Société Générale Algérie (SGA)** : c'est une banque commerciale dont le capital est détenu à 100% par le groupe Société Générale(France), agréée en 2000 et dont les activités sont le financement des entreprises tous secteurs d'activités compris ainsi que l'octroi de crédit aux ménages additivement aux divers services bancaires.
- **Arab Bank PLC-Algeria** « succursale de banque »: agréée en 2001, son siège social est à Amman. Elle active dans le financement d'entreprises de secteurs d'activité confondus ainsi que dans celui des particuliers.⁷⁰
- **BNP Paribas El Djazair**: c'est une filiale à 100% de BNP Paribas(France). Elle a ouvert un bureau de représentation en 2000

⁷⁰ Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algérie « Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017. page 10

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

puis a obtenu son agrément en 2002 pour effectuer tous les types d'opérations bancaires reconnues.

- **Gulf Bank Algérie (AGB)** : membre de la Kuwait Project Company, c'est une banque de droit algérien qui a été agréée en 2004 proposant les produits bancaires classiques et ceux issus de la finance alternative à la fois.

- **Trust Bank Algeria**: agréée en 2002, elle est membre du groupe Nest Investment Holding, LTD qui est basée à Chypre et dont le capital est détenu par des privés. Elle est présente en Algérie à travers 05 autres entreprises dont l'une active dans le secteur de l'assurance.

- **The Housing Bank For Trade and Finance-Algeria**: banque agréée depuis 2003, il s'agit d'une filiale de la Housing Bank For Trade and Finance et dont le capital est détenu par deux institutions financières, à savoir : The Housing Bank for Trade & Finance/Jordanie à raison de 85% et Libyan Arab Foreign Investment Holding Company-Algeria à hauteur de 15%. Elle offre des solutions de financement aux deux marchés : celui des entreprises et des particuliers.

- **Fransabak El-Djazair SPA**: créée en 2006, il s'agit d'une banque à capitaux mixtes majoritairement libanais qui obtient son agrément en 2010, sa clientèle est composée de PME ainsi que de grands groupes nationaux et internationaux et offre tous les produits et services d'une banque commerciale à vocation universelle.

- **Crédit Agricole Corporate et Investment Bank-Algérie**: c'est une filiale à 100% du groupe français Crédit Agricole. Agrément obtenu en 2007, elle active comme banque d'investissement.

- **H.S.B.C - Algeria** « Succursale de Banque » : agrément obtenu en 2008 autant que succursale de banque et en 2010, elle propose des services bancaires aux entreprises et aux particuliers.

- **Al Salam Bank-Algeria**: agréée en 2008, c'est une banque qui a pour objet la promotion des produits de la finance alternative que ce soit

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

dans les investissements immobiliers ou dans celui du financement des entreprises ⁷¹

1-3-3 Les établissements financiers : SRH, SPA, ALC, MLA, CA, CNMA, SNL.

- **Société de refinancement hypothécaire (SRH)** : déjà cité dans le chapitre 1
- **Société financière d'investissement, de participation et de placement (SPA)** : agréé en 2001, son objectif est le financement des entreprises via divers types de crédit dont le crédit-bail, la participation au capital, l'octroi de crédit par signature en apportant conseil et assistance aux entreprises. Trois secteurs sont principalement ciblés par cet établissement et qui sont : le bâtiment, les travaux publics et le transport.
- **Arab Leasing Corporation (ALC)** : créé en 2001, ALC est la première société privée spécialisée dans le crédit-bail en Algérie. Son capital est mixte entre nationaux et étrangers. Ses produits sont à destination des entreprises du secteur du BTPH, du transport, des services ainsi que les professionnels de la santé.
- **Maghreb Leasing Algérie (MLA)** : établissement financier créé en 2006 par Tunisie Leasing et le Groupe Amen, c'est une SPA dotée d'un capital social de 3 milliards 500 millions dinars algériens. MLA est spécialisé dans le crédit-bail et cible plusieurs secteurs d'activités comme le secteur médical, celui du BTP ou celui des transports, il offre la possibilité du financement d'équipements, de l'immobilier ou encore du matériel roulant.
- **Cetelem Algérie (CA)** : c'est une filiale du groupe BNP Paribas. CA a été agréé en 2006 en qualité d'établissement financier en se spécialisant dans les crédits à la consommation. ⁷²

⁷¹ Idem, page 11

⁷² Idem, page 11

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

- **Caisse Nationale de Mutualité Agricole** « établissement financier » (CNMA) : c'est une institution née au début du siècle dernier et régie jusqu'en 1972 par les dispositions de la loi 1901 portant sur les associations professionnelles à caractère non commercial et à but non lucratif. Elle est issue de réunification à partir de 1972 de trois caisses en activités, à savoir : la Caisse Centrale de Réassurance des mutuelles agricoles (CCRMA), la Caisse Centrale des Mutuelles Sociales Agricoles (CCMSA) et la Caisse Mutuelle Agricole de Retraite (CMAR). La CNMA est organisée en caisse nationale et régionale conformément à l'ordonnance 72-64 du 02 Décembre 1972 avec pour objectif, la protection des biens et des personnes évoluant dans le monde rural. Aujourd'hui, la CNMA s'attèle à travers son réseau constitués de caisses régionales et de bureaux locaux à offrir des services à une clientèle composée de la population agricole et rurale et des investisseurs dans le secteur de l'agriculture et dans celui des assurances des biens.
- **Société Nationale de Leasing-Spa** (SNL) : établissement financier spécialisé dans l'octroi de crédit-bail, il a été créé en 2010 avec un capital de 3 milliards 500 millions de dinars algériens et dont les actionnaires sont la BNA et la BDL. La SNL se présente comme ayant pour objectif le développement du secteur de la PME/PMI et des professions libérales en Algérie et propose des solutions de financement dans le cadre de l'acquisition et/ou le renouvellement de biens d'équipements industriels, de production et de transformation, de matériel roulant, de BTPH, d'équipements médicaux et de tourisme⁷³

⁷³ Idem, page 12

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Tableau n° 01 : structure du système bancaire algérien en 2022

Ce tableau présente la structure bancaire Algérienne en 2022

Les banques	Date d'agrément ou de création	Capital en milliards de dinars
Les banques publiques		
Banque nationale d'Algérie	Créée le 13 juin 1966	150
Crédit populaire d'Alger	Créée en 1966	48
Banque extérieur d'Algérie	Créée le 01 octobre 1967	230
Banque de l'Agriculture et du développement rural	Créée le 13 mars 1982	54
Banque de développement local	Créée en 1982	73
Caisse national d'épargne et de prévoyance	Créée le 10 aout 1964	46
Les banques privées		
Banque al baraka d'Algérie	Créée le 20 mai 1991	20
Citibank N.A- Algeria (Succursale de banque)	Agréée en 1992, ouverture d'une succursale en 1998	IND
Arabe banking corporation- Algeria	Agréée rn décembre 1998	20
Natexis-Algérie	Agréée en 2000	IND
Société générale-Algérie	Agréée en 2000	20
Arabe Bank PLC-Algeria	Agréée en 2001	IND
BNP Paribas Al-Djazair	Agréée en 2002	20
Trust Bank-Algeria	Agréée en 2002	20
The Housing Bank For Trade And Finance Algeria	Agréée en 2003	20
Gulf Bank-Algérie	Agréée en 2004	20
Fransa bank Al-Djazair	Agréée en 2010	20
H.S.B.C-Algeria (succursale)	Agréée en 2008	IND

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

AL salam Bank-Algeria	Agréée en 2008	20
------------------------------	----------------	----

Société de refinancement hypothécaire	Agréée le 27 novembre 1997	IND
--	----------------------------	-----

Les établissements financiers

Société financière d'investissement, de participation et de placement – Spa (Sofinance)	Agréée en 2001	10
Arab leasing corporation	Créé en octobre 2001	6,5
Maghreb leasing Algérie	Créé en 2006	6,5
Caisse nationale de mutualité Agricole	Créé en 1972	6,5
Société nationale de leasing - SPA	Créé en 2010	6,5
Ijar leasing Algérie – SPA	Créé en 2012	6,5
El djazair ijar – SPA	Agréée le 02 Aout 2012	6,5

Source : Guendoul Farouk, Iguerguaziz Wassila, université de T.O « analyse du secteur bancaire Algérien : un secteur mal- développé dans une économie à fort besoin de financement », JEFB, volume : 08, number : 01, mars 2023, page 1074, 1075 et 1076.

IND : information non disponible

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

2/ Importance de la banque dans l'économie et ses différentes missions

Le système bancaire que nous connaissons s'est construit en plusieurs étapes, durant lesquelles la place et le rôle des banques ont pris de plus en plus d'importance dans notre économie.⁷⁴ C'est-à-dire la banque est un élément primordial dans le développement de l'économie car celle-ci remplit plusieurs fonctions, notamment le financement en jouant l'intermédiaire entre les agents à besoin de financement et ceux à capacité de financement et ceci à travers :

2-1 La collecte des dépôts : les dépôts bancaires sont « les fonds recueillis de tiers, notamment sous forme de dépôts avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer »

2-2 La distribution des crédits : les fonds recueillis par la banque, auprès de ses clients déposants, sous forme de dépôts à vue (mouvement) ou à terme (stable) constituent des ressources importantes qui ne doivent pas rester immobilière dans ses caisses. La loi lui permet de les utiliser en partie sous son entière responsabilité pour accorder des crédits aux agents économiques dignes de confiance qui ont besoin des capitaux pour investir produire et consommer.⁷⁵

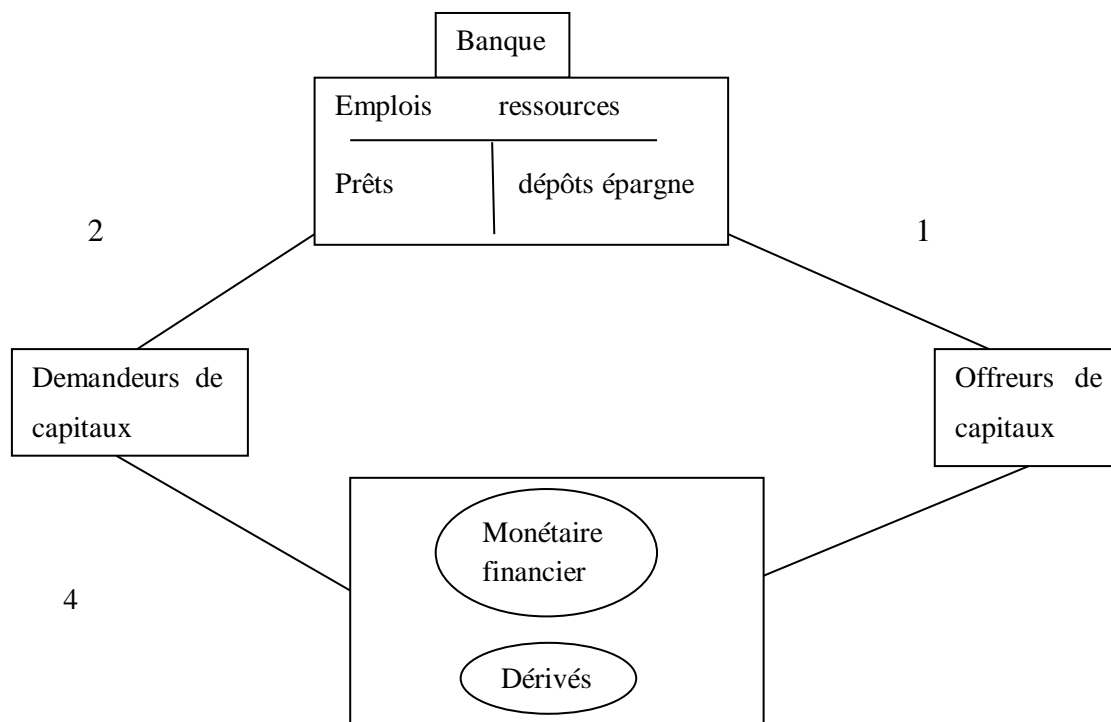
Autrement dit, les dépôts sont l'une des ressources de la banque qu'elle reçoit de la part des agents économiques dans le but de l'épargne, en contrepartie la banque peut les redistribuer sous forme de crédits aux agents à besoin de financement.

⁷⁴ Eric Lamarque, Vincent Maymo, 2015. « Économie et gestion de la banque », éditeur : Dunod, page 7, collection (les topos).

⁷⁵ Sylvie de Coussergues, « gestion de la banque », édition Dunod, Paris, 2007, page 11. Cité dans : Tekfa Adlen, Ben Amraoui Yassine. « Le crédit immobilier destiné aux particuliers : cas de la CNEP – Banque Bejaia », mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences de gestion option : finance d'entreprise, année 2022/2023, page 4.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Schéma n°01 : le rôle économique de la banque



Source : « La banque fonctionnement et stratégies », Philippe Garsuault, Stéphane Priami, Economica 2ème édition, 1997, Paris, P08.

Interprétation du schéma 01 : la banque joue le rôle économique de l'intermédiaire entre les offreurs (1) et les demandeurs (2) de capitaux ce qu'on appelle aussi la finance indirecte c'est à dire la banque se charge de la collecte des capitaux pour ensuite les redistribuer sous forme de crédits. Quant à la finance directe les offreurs (3) et les demandeurs (4) de capitaux se retrouvent en relation directe c'est à dire sans l'intervention de la banque et ceci se passe sur le marché des capitaux (marché monétaire financier, dérivés).⁷⁶

En plus de ces fonctions la banque se charge aussi de :

2-3 La gestion des moyens de paiement : la banque met à la disposition des particuliers des moyens de paiement autre que les espèces tel que les chèques, les cartes bancaires ou autres et ceci pour assurer le règlement des transactions d'une manière plus simple, facile, sécurisé et plus rapide, ce qui permet aussi la fluidité des échanges.⁷⁷

⁷⁶ Smaili Siham, « le mode de fonctionnement des banques publiques Algérienne dans un contexte de crise », revue d'économie et de statistique appliquée, volume 14, numéro 2, 31/12/2017, page 5.

⁷⁷ <https://www.lafinancepourtous.com/decryptages/>. Consulté le 04/08/2024 à 19h40.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

3/Les mécanismes de financement bancaire en Algérie

Le financement bancaire est un mode de financement sous la forme de crédit accordé par une banque ou un établissement financier⁷⁸ autrement dit c'est l'une des méthodes qui permet aux agents à besoin de financement d'obtenir des fonds par l'intermédiaire d'une institution financière.

3-1 Quelques définitions du crédit

Le mot crédit prends plusieurs définitions voici quelqu'une :

- Selon Hadj Sadok le crédit « est une expression de (confiance), d'origine grecque, le mot crédit découle du mot grec « Crédéré », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance ».⁷⁹
- Selon l'article 68 de l'ordonnance n°03 -11 du 26/08/2003 le crédit est « toute acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prends, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'aval, cautionnement ou garantie. »⁸⁰
- **Définition économique :** Le crédit bancaire est, en générale, l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur moyennant l'engagement pris par ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixée pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui a été fournie⁸¹.

3-2 typologies de crédits bancaires :

Il existe quatre types de financement (crédits) : le financement de l'exploitation, le financement de l'investissement, le financement du commerce extérieur, les crédits aux particuliers.

3-2-1 les crédits d'exploitation : Se sont des crédits à court terme destinés à financer les activités à court terme de l'entreprise ainsi que l'actif circulant de son bilan, plus précisément les valeurs réalisables ou d'exploitation.

⁷⁸ <https://www.m2mfinancement.com/>. Consulté le 11/08/2024 à 18h00.

⁷⁹ HADJ SADOK T., « Les risques de l'entreprise et de la banque », édition DAHLAB, Alger, 2007, P. 11.

⁸⁰ Ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit, page 15.

⁸¹ PRUCHAUD J., « Evolution des techniques bancaires », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960, P. 50. Cité dans Issad Yacine, Hakem Abderrahim, « le financement bancaire de l'immobilier aux particuliers en Algérie, cas de la CNEP Banque « 803 » Tichy », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master, option : comptabilité et audit, année 2019/2020, page 6.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Il existe deux différents moyens pour obtenir un crédit d'exploitation :

3-2-1-1 Les crédits par caisse : se sont des crédits qui impliquent un décaissement de la part du banquier en faveur de son client et qui permet d'équilibrer sa trésorerie à court terme. Tout fois, on distingue deux grandes catégories :

- **Les crédits par caisse globaux (trésorerie) :** Ils servent, principalement, à pallier les insuffisances momentanées du fonds de roulement à couvrir le besoin de fond de roulement. L'utilisation de ce type de crédit se fait par le débit du compte courant de l'emprunteur. Ces crédits ne sont liés à aucun garantie que la promesse de remboursement du bénéficiaire, et c'est ce qui leur vaut le nom de crédit « en blanc » ou « personnels ». Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes, à savoir :
 - **La facilité de caisse :** elle finance les décalages de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier est remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.⁸²
 - **Le découvert :** le banquier accorde ce type de concours lorsque sa durée est estimée de façon argumentée et limitée dans le temps, sa durée est limitée à un an (01) au maximum éventuellement renouvelable.⁸³
 - **Le crédit de campagne :** crédit à court terme destiné à financer les activités saisonnières, soit par son cycle d'exploitation soit par le cycle de vente de l'entreprise soit par les deux successivement.
 - **Le crédit relais :** c'est une « forme de découverte qui anticipe une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délais déterminé et pour un montant précis ». ⁸⁴

⁸² MEYSSONNIER F., « Banque: mode d'emploi », éditions EYROLLES, Paris, 1992, P. 105. Cité dans Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 09.

⁸³ KAROUS O. et KANDI H., « L'octroi de crédit, risques et garanties », mémoire de master, option finance d'entreprise, université de Bejaia, 2016.

⁸⁴ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000, P. 235. Cité dans Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 09

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

- **Les crédits par caisse spécifiques** : ce type de crédits finance un poste bien déterminé l'actif circulant contrairement aux crédits. Il peuvent se présenter sous plusieurs formes :
 - **Avance sur marchandise** : ce crédit est destiné pour financer un stock de marchandises gagées au non de la banque, le client en contre partie recevra un récépissé « warrant » qui est considéré comme un effet de commerce délivré aux commerçants lors d'un dépôt de marchandises.⁸⁵
 - **Avance sur marché public** : les marchés administratifs ou marchés publics sont des contrats passés par l'Etat en vue de l'exécution de travaux, livraison des fournitures ou prestation de service. L'administration ne règle la livraison et/ou la pose des fournitures, objet d'un marché, qu'après service rendus et constaté et avec du retard. Les fournisseurs ou les entrepreneurs qui travaillent avec l'Etat peuvent s'adresser à leurs banques pour solliciter des avances sur les situations de travaux faits qui matérialisent leurs créances nées sur l'administration pour que le banquier soit couvert, il faut que la créance de l'entreprise sur l'administration soit déléguée par le biais de nantissement du marché
 - **Avances sur factures** : l'avance sur facture est destinée à mobiliser le poste client des entreprises qui travaillent avec des administrations. Dans ce cas, la banque doit assurer l'exigibilité de la créance et la solvabilité de l'entreprise.
 - **L'escompte commercial** : l'escompte est une technique par laquelle une entreprise, bénéficiaire d'un effet de commerce (lettre de change, billet à ordre), le négocie avant son échéance auprès d'un établissement de crédit.⁸⁶
 - **L'affacturage (factoring)** : selon l'article 543 bis 14 du code de commerce, l'affacturage est défini comme « un acte aux termes duquel une société spécialisée, appelée factor, devient subrogée aux

⁸⁵ Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 09.

⁸⁶ BOUKROUS D., « Les circuits de financement des petites et moyennes entreprises en Algérie », mémoire de magistère, option commerce international, université d'Oran, 2007.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

droits de son client, appelé adhérent, en payant ferme ce dernier le montant intégral d'une facture à échéance fixe résultant d'un contrat et en, prenant à sa charge, moyennant rémunération, les risques de non remboursement ». ⁸⁷

3-2-1-2 Les crédits par signature : Appelés, également, crédits indirects, ne nécessitent pas un décaissement de fonds, la banque fait que prêter sa signature en s'engageant à honorer une dette de son client en cas de sa défaillance. Ce type de crédit représente un double avantage pour le client et la banque.

- La banque : se trouve subrogée dans les droits et privilèges du créancier principal.

- L'entreprise : différer certains paiements exigés, immédiatement, accélérant la rentrée de fonds. ⁸⁸

Il existe plusieurs types de crédits par signature, à savoir :

- L'aval : Au sens de l'article 409 du code de commerce, l'aval est un « engagement fourni par un tiers (la banque) qui se porte garant de payer tout ou une partie du montant d'une créance, généralement, un effet de commerce. L'aval peut être donné sur le titre ou sur un acte séparé » ⁸⁹
- Les cautionnements : c'est l'engagement par signature de la part d'un banquier sur un acte appelé contrat de cautionnement, de payer pour le débiteur si, celui-ci s'avérait défaillant. Les cautionnements délivrés par une banque sont solidaires, c'est -à-dire qu'ils offrent au créancier l'avantage de poursuivre à la fois le débiteur principale et la caution (banque) ou seulement l'un des deux. Le but recherché par le client dans ce type de crédit est de déferer le paiement, et encore d'éviter un versement de fonds immédiat ou d'accélérer un rentré de fonds.
- L'acceptation : c'est l'engagement d'une banque à honorer le paiement d'un effet de commerce à son échéance, au contraire de l'aval. Le banquier dans ce cas devient le principal obligé vis-à-vis du créancier. ⁹⁰

⁸⁷ L'article 543 bis 14 du code de commerce.

⁸⁸ <https://fr.scribd.com/document/413393110/Generalite-Sur-Le-Credit>.

⁸⁹ L'article 409 du code de commerce

⁹⁰ <https://fr.scribd.com/document/413393110/Generalite-Sur-Le-Credit>.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

3-2-2 Les crédits d'investissement

Se sont des crédits à moyen ou à long terme destinés à financer l'actif immobilier autrement dit ils permettent à l'entreprise l'acquisition ou le renouvellement d'équipement. On distingue trois formes de crédits d'investissement, à savoir : crédit à moyen terme, à long terme et crédit-bail (leasing).

3-2-2-1 Les crédits à moyen terme : le crédit à moyen terme est accordé pour une durée de 02 à 07 ans pour l'acquisition de biens d'équipement amortissable entre 08 à 10 ans, aussi il permet de financer le matériel, outillages et certaines constructions de faible cout dont ont besoin les sociétés industrielles.⁹¹

3-2-2-2 Les crédits à long terme : Le crédit à long terme finance des immobilisations lourdes et des constructions destinées à financer les immobilisations corporelles (terrains, bâtiments, etc.) et l'actif incorporel (le fond de commerce).

3-2-2-3 Le crédit-bail (leasing) : Le crédit-bail est un mode de financement plutôt utilisé par les petites moyennes entreprises (PME) et les petites moyennes industries (PMI) pour le financement de matériels est, notamment, matériel mobiles. Les opérations de crédit-bail sont « des opérations de location de bien d'équipement, de matériel, d'outillage ou de biens mobiliers à usage professionnel, spécialement, achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur dénomination, donnent au locataire la faculté d'acquérir tout ou une partie des biens loués, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour une partie, des versements effectués à titre de loyer ». ⁹²

Il existe deux types de crédit-bail : crédit-bail mobilier, crédit-bail immobilier

- **Crédit-bail mobilier :** il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, de matériel ou d'outillage, acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail sollicitée. Celle-ci demeure propriétaire du bien. Le crédit-

⁹¹ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000, P. 251.

⁹² CONSO P. et HEMICI F., « Gestion financière de l'entreprise », édition DUNOD, Paris, 2005, P. 457.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

bail mobilier porte donc sur les biens d'équipement n'ayant pas le caractère d'immeubles.⁹³

- **Crédit-bail immobilier** : il consiste en une opération de location d'un bien immobilier à usage professionnel acheté ou construit par une société du crédit-bail immobilier qui est en demeure propriétaire.⁹⁴

3-2-3 Les crédits du commerce extérieur

Les pays du monde entier entretiennent des relations commerciales avec le monde extérieur, et ces relations évoluent sous la forme de différents types d'échanges, incitant les banques à redoubler d'efforts pour contribuer au développement et en bénéficier. Dans ce cas, les banques mettent en œuvre diverses techniques visant à financer des importations ou des exportations.

3-2-3-1 Le financement des importations

Les banques interviennent pour faciliter les affaires d'importation Les techniques de financement des importations comprennent :

- **Encaissement documentaire** : Il s'agit d'un ordre d'encaissement délivré par le vendeur à sa banque L'acheteur livre un certain montant selon le document d'expédition, Le paiement peut être effectué en espèces ou par traite d'acceptation commerce.

- **Lettre de crédit documentaire** : est un engagement de la banque de l'importateur. Garantir l'exportateur de payer les marchandises (ou accepter la lettre de change) Remise des documents prouvant l'expédition et la qualité des marchandises Biens spécifiés dans le contrat.⁹⁵

3-2-3-2 Le financement des exportations

Il existe différentes formes de crédits disponibles pour le financement des exportations, à savoir :

- **Crédit Fournisseur** : est un crédit bancaire accordé directement au fournisseur (Export) à elle-même accordé à ses partenaires étrangers le droit de différer le paiement (importer). Ce

⁹³ Dr. Godih Djamel Torqui, Dr. Tefali Benyounes. « L'essentiel sur le risque de crédit et le financement bancaire de l'entreprise », ed La nouvelle publication universitaire, n°02 Cooperative Dawagine- les Dahlias-Kiffane Tlemcen – Algérie2021, p 37.

⁹⁴ Dr. Godih Djamel Torqui, Dr. Tefali Benyounes. « L'essentiel sur le risque de crédit et le financement bancaire de l'entreprise », ed La nouvelle publication universitaire, n°02 Cooperative Dawagine- les Dahlias-Kiffane Tlemcen – Algérie2021, p 40.

⁹⁵ BERNET R., « Principe de technique bancaire », 24^{ème} édition DUNOD, Paris, 2006, P271.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

crédit permet aux exportateurs d'escompter leur dette et de recouvrer, Le montant payé lors de la livraison d'une partie ou de la totalité des marchandises.

- **Crédit acheteur** : financement fourni directement aux acheteurs étrangers Via une banque ou un pool bancaire pour que les importateurs paient Fournisseur informatique.⁹⁶

3-2-4 Les crédits aux particuliers

Les particuliers comme tout agent économique rencontrent des difficultés financières qui les empêchent de réaliser leurs projets envisagés, et pour cela la banque leurs accordent différents crédits avec intérêts.

3-2-4-1 Les crédits à la consommation : Ce type de crédit est destiné aux particuliers dans le but de leur permettre d'acquérir des biens de consommation durables (automobile, équipement de la maison, etc.), avec une activité stable et un revenu régulier.

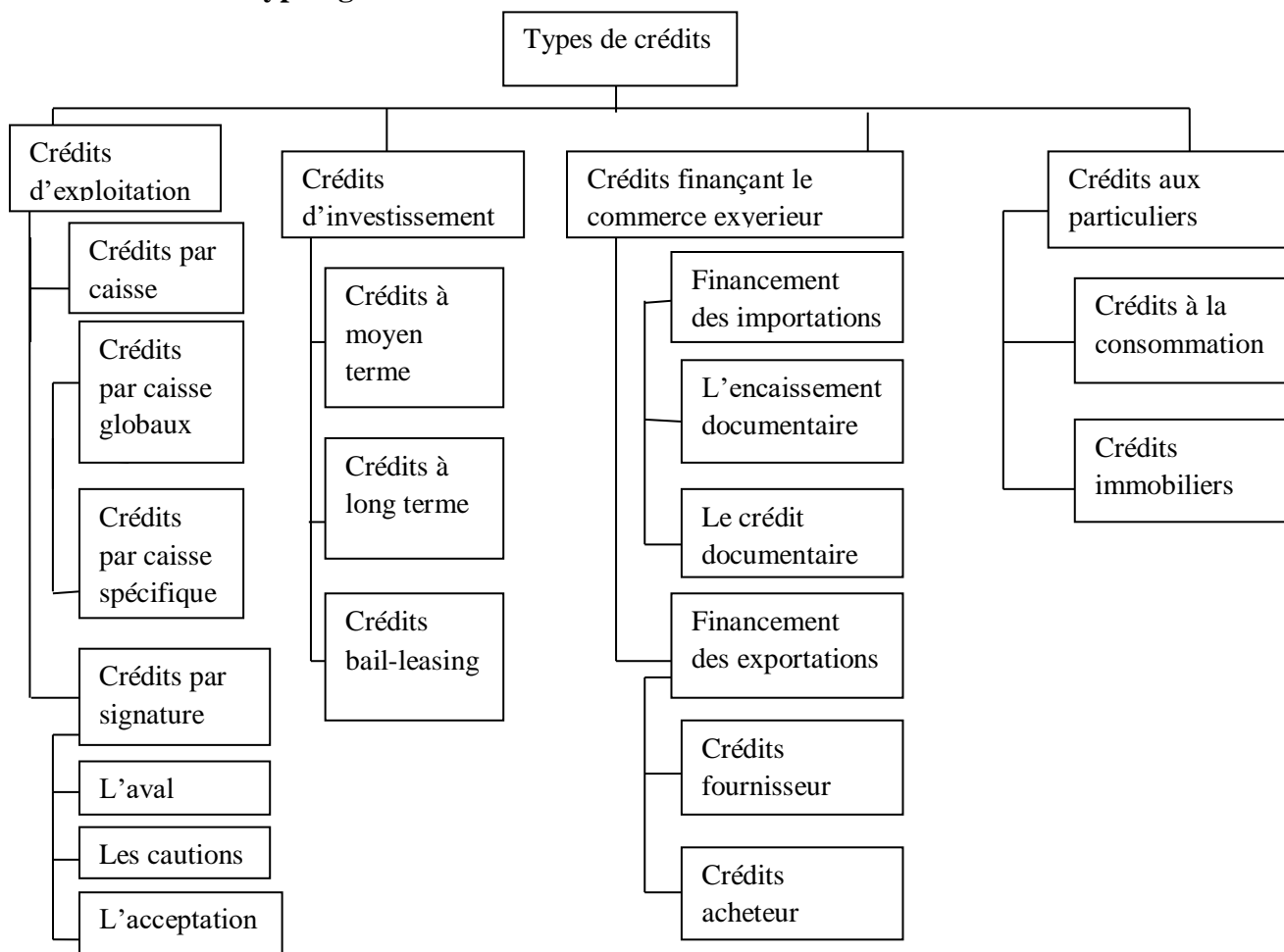
3-2-4-2. Les crédits immobiliers : Le crédit immobilier est un prêt à long terme octroyé aux particuliers, ces crédits peuvent être accordés pour toutes les opérations immobilières : acquisition ou travaux, résidence principale ou secondaire et résidence de l'emprunteur.⁹⁷

⁹⁶ MANNAI S. et SIMON Y., « Technique financières internationale », 7ème édition ECONOMICA, Paris, 2001, P. 580

⁹⁷ Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 14.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Schéma n° 02 : Typologies de crédits



Source : DJALIL H. et OUATMANI N, « Le financement de l'immobilier en algérie », mémoire de licence, option finance et comptabilité, université de Bejaia, 2010.

Section 02 : les crédits immobiliers en Algérie

Le logement constitue de nos jours un besoin vital pour chaque individu et pour cela l'Etat Algérien a mis au point un crédit spécialisé qui est le crédit immobilier.

1/ Définition du crédit immobilier

Le crédit immobilier prend plusieurs définitions voici quelque-unes :

« Le crédit immobilier est un contrat par lequel un prêteur (banque, établissement de crédit, promoteur) remet à un emprunteur une somme d'argent pour financer l'achat, la construction

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

d'un immeuble ou pour financer les travaux de réparation ou d'entretien d'un immeuble au-delà d'un certain montant. »⁹⁸

« Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation sous certaines conditions. »⁹⁹

A travers ces deux définitions on peut dire que le crédit immobilier est un crédit accordé par les établissements de crédits aux individus à besoin de financement d'un immobilier pour une longue durée dite à long terme.

2/ Caractéristiques du crédit immobilier

Le crédit immobilier regroupe plusieurs caractéristiques qui sont les suivantes :

2-1 La durée du prêt :

La durée d'un prêt immobilier est à long terme comme on la mentionné auparavant dont le temps est imposé par la réglementation en vigueur généralement dans la limite des 30 ans, et les conditions d'éligibilité de la banque au marché hypothécaire. Néanmoins la durée du prêt est différente d'un client à un autre car elle est déterminée selon l'âge et la conjoncture personnelle c'est-à-dire la capacité de remboursement du client. Plus la durée est courte plus le cout total du prêt est faible par contre les mensualités seront plus élevés.

2-2 Le taux d'intérêt :

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

2-2-1 Le taux d'intérêt fixe : ce taux est une sorte d'assurance pour l'emprunteur car avec ce crédit elle bénéficie d'un taux d'intérêt permanent c'est-à-dire il ne changera pas tout au long de la durée du prêt qui est déterminé lors de la signature du contrat avec la banque.¹⁰⁰

⁹⁸<https://shs.cairn.info/publications-de-emmanuel-beal-dit-rainaldy--748451?lang=fr>. Consulté le 01/09/2024 à 1h30.

⁹⁹ J-C Bousquet. « L'entreprise et les banques », ed, librairie technique Paris 1977, p 16.

¹⁰⁰ Saib Ghenima, Ramdane Zakia, Smail Mohamed. « les procédures d'octroi d'un crédit immobilier cas pratique : construction d'un logement individuel au niveau de la CNEP Banque (agence 203 LNI) », rapport de stage en vue de l'obtention d'une licence en finance et comptabilité, option : finance des banques et des assurances, année 2015/2016, p 05.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

2-2-2 Le taux d'intérêt variable : il est appelé aussi taux révisable ou ajustable, celui-ci est l'inverse du premier car son taux peut changer ou varier afin de l'adapter à la situation du client soit par la baisse dans ce cas les clients vont bénéficier, soit par la hausse dans ce cas qui est considéré comme cas désavantageux pour les clients en raison de l'augmentation des intérêts à payer. Ces deux situations affectent aussi la banque d'une manière négative en cas de baisse et d'une manière positive en cas de hausse (augmentation de la rentabilité).¹⁰¹

2-3 Le différé

Le différé est considéré comme étant un prêt nommé également différé de remboursement qui permet à l'emprunteur de reporté la date de début de versement des mensualités autrement dit disposer de quelques mois maximum 36 mois sans avoir à supporter le poids du crédit.

Il existe deux types de différés :

2-3-1 Différé partiel : ce type de différé permet à l'emprunteur reporter le remboursement et de payer uniquement les intérêts du prêt chaque mois et ceci pour une durée maximum de 36 mois.

2-3-2 Différé total : ce type de différé comme son nom l'indique permet à l'emprunteur de reporté la totalité du remboursement à une date ultérieur c'est-à-dire il n'a ni le capital ni les intérêts à payer chaque mois.

Remarque : ce type de prêt peut être couteux puisque l'emprunteur devrait faire face à des intérêts supplémentaires ce qu'on appelle les intérêts intercalaires.¹⁰²

2-4 Les intérêts intercalaires

Se sont des intérêts qui s'accumulent sur un prêt immobilier dans le cas des constructions de maisons individuelles, achats d'appartement sur plans ou auto construction et les travaux d'aménagement, le bien sera livré qu'après une ou deux ans. La banque dans ce cas versera les sommes au fur et à mesure de l'avancement des travaux par la demande du

¹⁰¹ Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 31.

¹⁰² <https://www.cardif.fr/>. Consulté le 01/09/2024 à 19h00.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

client tout en payant les intérêts intercalaires sur les sommes déjà versés sans amortir le capital jusqu'à la fin de la durée du différé.¹⁰³

2-5 La période du remboursement

Les crédits immobiliers peuvent être remboursés mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement.

2-5-1 Le remboursement à la fin : dans ce cas de la totalité du capital et des intérêts se fait à la fin c'est-à-dire à la dernière échéance.

2-5-2 Le remboursement gradué : dans ce cas le remboursement se fait progressivement au fil du temps.

2-5-3 Le remboursement à principal constant : dans ce cas le remboursement du prêt est divisé par le nombre d'échéances, on obtient ainsi à chaque échéance la même fraction du capital, quand aux intérêts ils sont perçus sur la fraction du capital ainsi que le capital dû.

2-5-4 Le remboursement à échéances constantes : dans ce cas les échéances de remboursement sont identiques, c'est-à-dire chaque échéance comprend l'intérêt du restant dû et une fraction du capital.

2-5-5 Le remboursement par anticipation : dans ce cas le remboursement du capital restant se fait avant la fin de l'échéance partiellement ou totalement ce qui permet à l'emprunteur d'économiser le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt.¹⁰⁴

3 / Typologie des crédits immobiliers

Il existe plusieurs types de crédits immobiliers classés selon leur secteur :

3-1 Les crédits du secteur réglementaire : on distingue plusieurs crédits dans ce secteur :

3-1-1 Le prêt épargne logement (PEL) :

Selon l'article 1, 2 et 3 de l'arrêté du 19/02/1971 c'est un prêt accordé auprès de la CNEP Banque pour le financement de la construction d'un logement neuf réalisé dans un cadre individuel ou coopératif destiné à servir d'habitation principale à toutes les personnes physiques ayant souscrit un compte épargne ordinaire de la

¹⁰³ SALMI C., TATACHEK .S et SLAIM .W. « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009

¹⁰⁴ Gaudin.M, le crédit aux particuliers, 2ème édition SEFI, 1996, page 41

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

CNEP ou bien à leurs ascendants descendants, auprès des établissements avec lesquels la CNEP aura passé une convention agréée par le ministre des finances.¹⁰⁵

3-1-2 Le prêt à zéro (PTZ) :

Le PTZ est un prêt utilisé pour aider les personnes aux revenus modestes à fin de financer l'achat d'un bien immobilier sous conditions de ne pas faire un immeuble de location. Pour bénéficier de ce type de prêt l'emprunteur doit disposer de ces trois critères :

- faire construire ou acquérir un logement neuf qui n'a jamais été occupé
- Acquérir et transformer en habitation un local (bureau, garage...) ou financer les travaux si l'emprunteur en est déjà propriétaire.
- Un bien ancien nécessitant un maximum de travaux de 50% du prix d'acquisition.¹⁰⁶

3-1-3 Prêt 1% logement :

C'est un prêt destiné à une catégorie spécifique de la société notamment aux salariés des entreprises privées non agricole dans différents usages (construction, agrandissement, amélioration) il concerne également les chômeurs, les étudiants boursiers d'Etat, les personnes handicapées, les propriétaires bailleurs ou les sinistrés et les travailleurs saisonniers.

3-1-4 Le prêt conventionné :

Ce type de prêt est résultant d'une convention faite entre l'établissement de crédit et l'Etat qui bonifie le taux d'intérêt c'est-à-dire un taux d'intérêt inférieur à celui du marché.

3-1-5 Le prêt à l'accession sociale :

Ce prêt bénéficie d'une aide de l'Etat il est consenti suivant les critères du prêt conventionné sauf que les intérêts sont moindres du fait de la prise de risque par un fond de garantie spécialisé.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Journal officiel de la république Algérienne, « lois, décrets, arrêtés, ordonnances », 10eme année N° 18, Mardi 02 Mars 1971, page 238.

¹⁰⁶ Ait braham Lyliia, Ait ammar Amina, « les crédits immobiliers », mémoire d'étude licence F.S.E.C.S.G, UMMTO, licence, promotion 2014/2015, p 08.

¹⁰⁷ Documents interne à la CNEP-Banque .

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

3-2 Les crédits du secteur libre

Les crédits faisant partie de ce secteur sont ceux qui n'obéissent à aucune réglementation particulière en vue de leur fonctionnement. En général, leurs durées sont longues et les taux appliqués peuvent être fixes ou variables.¹⁰⁸

3-2-1 Les crédits à la construction :

Comme son nom l'indique ce sont des crédits destinés au financement de projet de construction (individuelle, extension de la surélévation d'une construction déjà existante, l'aménagement d'une habitation) pour son propre compte, pour le compte du conjoint ou pour son ascendant.

3-2-2 Les crédits à l'accession :

Ce sont des crédits effectués au financement de l'acquisition d'un logement selon la formule vente sur plan d'un promoteur, d'une habitation ou d'une construction en cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale, d'un terrain à bâtir pour son propre compte.

3-2-3 Ventes sur plan (VSP) :

C'est un mode de vente qui permet au promoteur d'effectuer une vente de son bien avant l'achèvement de sa construction c'est-à-dire pendant sa réalisation.¹⁰⁹

3-3 Les crédits du secteur aidé

Comme son nom l'indique ce sont des crédits accordés avec le soutien budgétaire de l'Etat, cette aide peut se présenter sous plusieurs formes soit par des bonifications des taux d'intérêts soit par des aides directes sous formes de primes et autres subventions.¹¹⁰

3-3-1 L'aide caisse nationale du logement CNL :

La CNL a été créé en 1990 par l'Etat en vue d'apporter une nouvelle politique du logement

¹⁰⁸ Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 32.

¹⁰⁹ Documents interne à la CNEP-Banque .

¹¹⁰ Luc Bernet Rolland, « principes techniques bancaires », édition Dounod, 23ème édition 2004, p 30.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

3-3-1-1 Logement social : Le logement social est financé par les fonds du Trésor Public ou par le budget de l'Etat. Ce type de logement est destiné aux couches sociales les plus démunies, vivant dans des conditions précaires.

3-3-1-2 Logement aidé ou participatif : C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite « Aide à l'Accession à la Propriété (AAP) » qui est une aide financière non remboursable. L'offre de logements aidés vise à prendre en charge, essentiellement, la demande émanant des catégories à revenus intermédiaires (revenu inférieur à cinq (05) fois le SMNG), sans l'aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement.

3-3-1-3 La location vente : Ce type de logement est une promotion sur fonds publics sans aucune intervention bancaire. C'est un nouveau segment de l'offre de logements avec possibilité de son acquisition en toute propriété au terme d'une durée convenue au départ par un contrat, il est destiné aux catégories moyennes de population ayant un revenu ne dépassant pas cinq (05) fois SNMG, possédant pas en toute propriété un bien à usage d'habitation et aussi ne pas bénéficiaire d'une aide de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement.¹¹¹

3-3-1-4 Le logement promotionnel aidé : Selon l'article 75 de la loi N° 09-09 du 30 décembre 2009 portant la loi de finance pour 2010, a défini « le logement promotionnel aidé est mixage entre la location-vente et le Logement Social Participatif (LSP), les souscripteurs peuvent désormais déposer leurs dossiers pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement »¹¹²

¹¹¹ Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018, page 35.

¹¹² L'article 75 de la loi N° 09-09 du 30 décembre 2009, portant la loi de finance pour 2010.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

Section 03 : Les risques et les garanties des crédits immobiliers

Toute opération de crédit engendre des risques multiples, c'est pourquoi l'on dit que le risque est indissociable du métier de banquier. Ces risques représentent alors une vraie menace sur l'ensemble des activités de la banque, donc le banquier doit se prémunir d'une garantie contre ces risques.

1/ Les risques liés aux crédits immobiliers

1-1 Définition du risque de crédit :

Le risque de crédit est assimilable aux pertes potentielles qu'une banque endosse dès qu'elle prête de l'argent à un agent économique.¹¹³

1-2 Typologie des risques :

1-2-1 Risque d'insolvabilité :

C'est le risque de ne pas être remboursé à l'échéance convenue pour des raisons tenant à des difficultés de trésorerie temporaire du débiteur ou à ses éléments indépendants de sa volonte, le remboursement est juste immobilisé et cela peut être à l'origine d'un véritable risque de liquidité de la banque.

1-2-2 Risque d'immobilisation :

Le risque d'immobilisation est le risque de ne pas disposer d'assez de liquidité pour faire face aux demandes de retraits de fonds. Ces risques ne surviennent que s'il y a défaillance c'est-à-dire le retrait de dépôt de la clientèle de fermeture de ligne de crédit sur le marché interbancaire. Ce risque se forme dès que l'établissement de crédit octroie des prêts à long terme à partir des ressources collectées à court terme. Les crédits immobiliers sont généralement remboursés sur une longue durée, au marché monétaire par technique de la pension « d'effet de crédit » ou bien au marché financier par la cession de titre.¹¹⁴

¹¹³ <https://www.capital.fr/>.

¹¹⁴ Pierre- Chales Pupion, «économie bancaire et gestion bancaire» Dunod, Paris 1999, P75. Cité dans Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p 35.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

1-2-3 Risque de taux d'intérêt :

Ce risque représente pour un établissement de crédit l'éventualité de voir sa rentabilité ou la valeur de ses fonds propre affectés par l'évolution des taux d'intérêt. Autrement dit le risque de taux résulte de l'évolution divergente du rendement des emplois de la banque avec des couts de ses ressources. Ce risque est celui que fait courir ou porteur d'une création ou d'une dette l'évolution défavorable des taux d'intérêts.¹¹⁵

1-2-4 Risque de contrepartie :

Appelé aussi risque de crédit, il est définit comme étant un risque de perte en cas de défaillance de l'emprunteur. Pour les crédits, il s'agit du risque d'impayé ou risque de défaut. La gestion opérationnelle du risque de crédit est la résultante des orientations stratégiques (développement, risque, rentabilité) arrêtés par les organes dirigeants de la banque.¹¹⁶

Autrement dit le risque de contrepartie est un risque lié au non paiement de l'emprunteur et ceci suite à une défaillance de sa situation.

1-2-5 Risque opérationnel :

Le risque opérationnel découle des insuffisances des procédures d'octroi de crédits ou de leur suivi administratif, notamment la perte d'information, la mauvaise conservation des pièces juridique nécessaire au recouvrement des encours ou le suivi des échéances des garanties, défaillances humaines ou techniques. L'objectif de la maitrise de ce risque pour l'établissement de crédit est d'optimiser le temps de réaction face à des événements exceptionnels, mais généralement de perte considérable.¹¹⁷

On peut classer les risques opérationnels dans trois catégories : risques techniques, administratifs et juridiques.

¹¹⁵ Eric Lamarque, «gestion bancaire», 2 eme édition, 2008, P83

¹¹⁶ Dr. Godih Djamel Torqui, Dr. Tefali Benyounes. « L'essentiel sur le risque de crédit et le financement bancaire de l'entreprise », ed La nouvelle publication universitaire, n°02 Cooperative Dawagine- les Dahlias-Kiffane Tlemcen – Algérie2021, p 89.

¹¹⁷ Dov Ogien, «comptabilité et audit bancaire», 2eme édition, Paris 2008, P476.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

1-2-5-1 Les risques techniques : Ce type de risque englobe toutes opérations de non-respect des normes règlementaire des conditions de crédit à savoir : la durée et le montant du crédit, les modalités de remboursements ainsi le taux. Ce risque exige un suivi et une attention durant toute la durée de vie du crédit.

1-2-5-2 Les risques administratifs : Ce sont l'ensemble des éléments se rattachant à la mise en place, aux traitements et aux dossiers des crédits immobilier. La maitrise des respects administratifs est indispensable. Pour une estimation de service au sein d'un établissement, pour ce faire il faut réunir un bon nombre de moyen qui sont :

- Le personnel doit être qualifiés, motivé bien formé dans le domaine ;
- L'organisation des différents services : juridique, contrôle, comptabilité...
- Facilite la communication entre les différents services
- L'outil informatique doit être efficaces et maîtriser

1-2-5-3 Les risques juridiques : Ce sont l'ensemble des risques liés à :

a. la rédaction du contrat : lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, une convention doit être signé par les différentes parties, ainsi le contrat doit comporter toutes les informations de l'opération du crédit ainsi la rédaction de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque parti.

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

- Le bien en question n'est pas déjà l'hypothèque
- S'assurer de l'enregistrement et la publication de l'acte d'hypothèque
- L'acte d'hypothèque doit être signé par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité des titres de propriété.

c. La valeur de l'hypothèque : La valeur d'un bien immobilier est déterminée par le marché et donc elle peut être modifiée suivant les évolutions économiques. C'est pour quoi, le banquier doit considérer uniquement la valeur vénale d'un bien donné en hypothèque.¹¹⁸

¹¹⁸ Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p 36, 37.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

2/ Les garanties liées aux crédits immobiliers :

2-1 Définition de la garantie :

Une garantie est une sorte d'engagement de remboursement partiel ou complet du montant prêté en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

2-2 Typologies des garanties :

Il existe deux types de garanties à savoir les sûretés réelles et personnelles.¹¹⁹

2 -2-1 Les sûretés réelles :

Les sûretés réelles sont définies comme étant une technique d'affectation à un créancier un droit réel sur un ou plusieurs biens du débiteur en cas d'insolvabilité de ce dernier et ceci afin d'assurer le paiement de sa dette.¹²⁰

2-2-1-1 L'hypothèque :

Selon l'article 882 du code civil l'hypothèque est « le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser aux créancier en rang sur le prix de cet immeuble en quelque mains qu'il passe. »¹²¹

Le constituant de l'hypothèque doit être propriétaire et disposer du titre auquel la propriété est adossée tel qu'acte notarié, concession, certificat de possession.

Il existe deux sortes d'hypothèques :

- a. **Hypothèque conventionnelle** : celle-ci est dite conventionnelle lorsqu'elle résulte d'une convention c'est-à-dire contrat entre le débiteur et le créancier accordant à la banque le droit réel accessoire à sa créance sur un ou plusieurs immeubles affecté en garantie par le débiteur. Elle doit être obligatoirement constaté par un écrit dit acte

¹¹⁹ Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p39.

¹²⁰ Dalila Khelfa, conseillère juridique au forum des chefs d'entreprises (FCE), « les sûretés dans le droit positif Algérien obstacles ou leviers de développement des entreprises », communication présenté à l'occasion d'une rencontre organisé le 22 Janvier 2013 sur les sûretés au FCE, p 01.

¹²¹ Journal officiel de la république Algérienne, 30/09/1975, p 862.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

notaire et publier un livre foncier au niveau de la conservation foncière.

b. Hypothèque légale :

Est constituée par l'article de la loi n°02_11 du 24 décembre 2002 portant la loi de finance pour 2003, cette loi a retenu cette disposition en faveur des banques et des établissements financiers : « Il est institué une hypothèque légale sur les biens immobiliers du débiteur au profit des banques et des établissements financiers en garantie de recouvrement de leurs créances et des engagement consentis envers eux ».

c. Hypothèque judiciaire :

Le créancier doit tout d'abord rechercher les coordonnées exacte de l'immeuble dont il pense que le débiteur est propriétaire et vérifie s'il n'existe pas déjà d'hypothèque sur cet immeuble, il doit ensuite obtenir une autorisation judiciaire, lorsque le créancier détient l'ordonnance du juge signifiée sans délai au débiteur, le PV détermine les immeubles par l'indication des bien ou il sont situés, de leurs limites et leurs constances. La prise d'hypothèque doit être concrétisée par une publicité provisoire puis lorsque le créancier aura obtenu un titre exécutoire son de son débiteur.¹²²

2-2-1-2 Le nantissement :

Selon l'article 948 et 949 le nantissement est un contrat par lequel une personne s'oblige pour la garantie de sa dette ou de celle d'un tiers à remettre au créancier ou à une tierce personne choisie par les parties un objet sur lequel elle constitue au profit du créancier un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance et peut se faire payer sur le prix de l'objet qui peut être un bien meuble ou immeuble en quelques mains qu'il passe par préférence aux autres créanciers.¹²³

¹²² Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p 40.

¹²³ Journal officiel, « lois et ordonnances », N° 78, 14ème année, Mardi 30/09/1975, p 865.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

2-2-1-3 La garantie SGCI (société de garantie du crédit immobilier) :

C'est une société d'assurance qui permet aux banques d'avoir une garantie sur les crédits immobiliers accordés à leurs clients en cas d'insolvabilité de ces derniers.¹²⁴

2-2-2 Les sûretés personnelles :

La sureté personnelle est considérée comme une sorte d'engagement souscrit par un tiers, personne physique ou morale, de payer à la place du débiteur dans le cas de sa défaillance.

La principale sureté personnelle est appelé la caution ou bien cautionnement.¹²⁵

2-2-2-1 Définition du cautionnement :

Selon Serge Braudo le cautionnement est «Le "cautionnement" est une sûreté personnelle par laquelle une personne nommée "la caution" s'engage à l'égard d'une troisième dite "le bénéficiaire du cautionnement" à payer la dette du débiteur principal dite "la personne cautionnée", pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements »¹²⁶

2-2-2-2 Types de cautionnement :

a. Cautionnement simple :

Il confère à la caution pour suivie par l'établissement de crédit deux bénéfices, bénéfice de discussion et de division.

- **Le bénéfice de discussion** : il permet à la caution d'exiger au créancier de poursuivre d'abord le débiteur principal, avant de réclamer un paiement.
- **Le bénéfice de division** : qui impose l'existence d'une pluralité de caution. Il permet à la caution d'exiger de la banque qu'elle divise ses poursuites entre les cautions.

b. Le cautionnement solidaire et indivisible :

Dans ce cas, caution s'engage solidairement avec le débiteur principal et se trouve du coup sur le même plan que l'emprunteur. Elle renonce de surcroit aux bénéfices de discussion et de division. Elle peut aussi

¹²⁴ <http://www.sgci.dz/>. Consulté le 02/09/2024 à 22h00.

¹²⁵ Dr. Godih Djamel Torqui, Dr. Tefali Benyounes. « L'essentiel sur le risque de crédit et le financement bancaire de l'entreprise », ed La nouvelle publication universitaire, n°02 Cooperative Dawagine- les Dahlias-Kiffane Tlemcen – Algérie2021, p 159.

¹²⁶ Serge Braudo, conseiller honoraire à la cour d'appel de Versailles, « dictionnaire juridique du droit privé », <https://www.dictionnaire-juridique.com/index.php>.

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

être poursuivi pour la totalité de la dette, sans obligation pour la banque quant à l'ordre des poursuites.¹²⁷

2-2-2-3 L'aval :

Selon Serge Braudo l'aval est « un engagement personnel donné par un tiers au profit d'un des signataires d'un effet de commerce à concurrence d'un montant qui est habituellement de la totalité de la somme due. Il est très généralement donné sur l'effet de commerce sous la forme de la mention "bon pour aval" suivi de la signature de celui qui s'engage, dénommé l'avaliste, mais l'aval peut résulter aussi d'un acte séparé. »¹²⁸

3 / Les assurances

Les assurances est un concept totalement différent car elles sont ni des suretés réelles ni personnelles mais c'est un mécanisme assez important utilisé dans le domaine du crédit.

On peut les définir comme étant « l'opération par laquelle une partie, l'assureur s'engage moyennant une rémunération (prime ou la cotisation) à payer une prestation (capital, rente) à une autre partie, l'assuré ou le bénéficiaire en cas d'une réalisation d'un risque déterminé le (sinistre) .»¹²⁹ Il existe plusieurs formes d'assurances voici quelque'une :

3-1 L'assurance contre le risque de décès et invalidité définitive ou absolue : Ce type d'assurance est la plus populaire en matière de crédit hypothécaire. La banque prêteuse impose à l'emprunteur de souscrire cette assurance pour garantir Risque de décès ou d'incapacité de travail.

3-2 L'assurance catastrophe naturelle : Les catastrophe naturelles peuvent être définies comme étant des événements naturels d'une intensité anormal, les souscriptions de cette assurance est une obligation instituée par les pouvoirs publics le 1 septembre 2004, le dispositif règlementaire mis en place par le législateur algérien, à travers l'ordonnance 03- 12 du 26 aout 2003, retenu quatre événements importants, à savoir :

¹²⁷ Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p 41,42 .

¹²⁸ Serge Braudo, conseiller honoraire à la cour d'appel de Versailles, « dictionnaire juridique du droit privé », <https://www.dictionnaire-juridique.com/index.php>.

¹²⁹ www.cours-cours-de-droit.net .

CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse de crédits immobilier

- Mouvement de terrain
- Tremblement de terre
- Inondation de boue
- Tempête et vents violents¹³⁰

Conclusion

En conclusion, on peut dire que le secteur bancaire Algérien a évolué en passant par plusieurs phases ce qui fait de lui un acteur central dans le financement de l'économie à travers l'octroi de différents crédits notamment les crédits immobiliers qui sont d'une importance majeure car le domaine de l'habitat est un indispensable dans la société Algérienne. Mais comme tout autre crédit le crédit immobilier à son tour est exposé à des risques et pour cela les autorités spécialisées mettent en place différents types de garanties couvrant ces risques pour aller de l'avant.

¹³⁰ Meddour Mounia, Ketir Sarah, « le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021, p 43.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Introduction

Le crédit immobilier représente une étape cruciale dans la réalisation de projets résidentiels, que ce soit pour l'acquisition d'un bien, sa rénovation ou même sa construction. Dans ce contexte, la CNEP-Banque en tant qu'institution bancaire de premier plan joue un rôle essentiel en proposant une multitude de crédits dans le domaine de l'immobilier. Ce processus nécessite un passage par une étape fondamentale qui est l'étude des dossiers garantissant la conformité aux critères de la banque ainsi que la viabilité et la sécurité des prêts accordés. Dans ce chapitre qui sera divisé en trois sections nous allons présenter la CNEP-Banque ainsi que son organisation, la présentation de l'organisme d'accueil agence n° 203 LNI, ensuite ces différents produits et enfin nous allons étudier un dossier d'un cas pratique d'une construction d'un logement rural ou on va exposer en détails le processus d'étude des dossiers de crédits immobiliers.

Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque et son organisation

Dans cette section nous allons nous pencher sur la CNEP-Banque, l'une des principales institutions en Algérie. Nous examinerons son historique, son organisation ainsi que ses missions d'une manière générale. Nous présenterons également notre organisme d'accueil qui est l'agence n°203 de LNI.

1/ Présentation générale

1-1 Création de la CNEP-Banque :

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque) a été créée le 10/08/1964 remplaçant la caisse de solidarité des départements des communes d'Algérie (C. S. D. C. A) ancienne institution française des retraites. La CNEP-Banque aujourd'hui est la première caisse de dépôt en Algérie d'un stock d'épargne de l'ordre de 1207 milliards de dinars et dont le siège social se situe à Cheraga (Alger), néanmoins elle a commencé à exercer ses fonctions qu'en 1966.

Elle avait pour principale missions :

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- La collecte de l'épargne
- Le financement du logement
- La promotion immobilière¹³¹

1-2 Evolution de la CNEP- Banque :

La CNEP Banque a connu divers changements dans le temps suite aux changements politiques qu'a connus l'Algérie.

1-2-1 Période de 1966-1970 :

Durant cette période la CNEP- Banque s'occupait de la collecte de l'épargne, l'octroi de crédits pour l'achat de logement. Son réseau était composé de deux agences l'une d'elle se situent à Alger et l'autre à Tizi-Ouzou, ouverte en 1967.

1-2-2 Période de 1971-1979 :

Cette période se caractérisait par :

- La mise en place d'un système d'épargne logement (arrêté du 19/02/1972) qui a permis à la CNEP-Banque d'encourager la promotion de l'habitat et de développer sa présence sur le marché de l'épargne.
- Le financement de l'habitat urbain (instruction n° 08 d'article 1971).
- La mise en œuvre du (compte épargne devise) (l'instruction du 11/05/19/1971). Ce compte n'existe plus durant cette, le réseau s'est intensifié pour atteindre en 1979 le nombre de 46 agences et bureaux de collectes opérationnelles.

1-2-3 Période de 1980-1997 :

Cette période constitue une transition de l'économie vers l'économie de marché. Dans ce contexte la CNEP a dû subir des changements pour se préparer à devenir une banque en vue de répondre aux nouveaux besoins économiques du pays et donc adopté de nouvelles missions qui sont les suivantes :

- Suivi des crédits de construction octroyés aux particuliers

¹³¹ <https://www.cnepbanque.dz/>. Consulté le 03/09/2024 à 15h00.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- Financement de l'habitat promotionnel (crédit n° 80-123 du 03/09/1980) sur fonds d'épargne avec ceux aux épargnants seulement
- Financement des secteurs hors habitat (profession libérales, transport, coopérative et ce à partir de 1995.
- Augmentation du nombre d'agence à partir de 1995 pour atteindre 172. ¹³²

1-2-4 Période de bancarisation à partir de 1997 :

Durant cette période la CNEP a franchi une étape majeure en se transformant en banque commerciale sous le statut de société par action SPA, suite à la décision du conseil de la monnaie et de crédit n° 01-97 du 27 Juillet 1997. A ce moment la son capital social était établi à 14 milliards de dinars. ¹³³

1-2-5 Financement des investissements de l'immobilier en 2005 :

L'assemblée générale extraordinaire a décodé le 31 Mai 2005, de donner la possibilité à la CNEP-Banque de s'impliquer d'avantages dans le financement des infrastructures et activités liés à la construction notamment la réalisation de bien immobilier à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducations et culturelles.

1-2-6 Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque 2007 :

L'assemblée générale ordinaire du 28 Février 2007 relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser au titre des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires
- Les crédits à la consommation

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

1-2-7 Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque 2008 :

¹³² Extrait d'un document interne à la CNEP banque

¹³³ Rapport annuel, « CNEP banque », exercice 2022, page 5. <https://www.cnepbanque.dz/web/wp-content/uploads/2024/03/rapport-annuel-2022.pdf>

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

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

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commerciale ou professionnel
- Financement des programmes immobiliers destinés à la vente, la location
- Financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de logements
- Financement de projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.¹³⁴

1-2-8 Période de 2018 :

Durant cette période la CNEP a renforcé son assise financière tout en augmentant son capital social à 46 milliards de dinars. Cette transformation a permis de diversifier ses clients ainsi qu'élargir son éventail de produits. Elle a aussi implanté un nouveau système d'information Global Banking T24.

1-2-9 Période de 2020 à nos jours:

En cette période la banque lance officiellement sa fenêtre islamique et se positionne aujourd'hui en tant qu'institution financière incontournable alliant tradition et innovation pour accompagner ses clients dans leurs projets, contribuant ainsi au dynamisme économique de l'Algérie.¹³⁵

1-3 Organisation générale de la structure de la CNEP-Banque :

La structure de la CNEP-Banque est divisée en 03 paliers comme suit :

1-3-1 Les structures centrales :

L'autorité du Président Directeur Général (PDG) s'exerce par l'intermédiaire de sept (7) Directeurs Généraux Adjoints (DGA) à savoir le développement, administration, crédit,

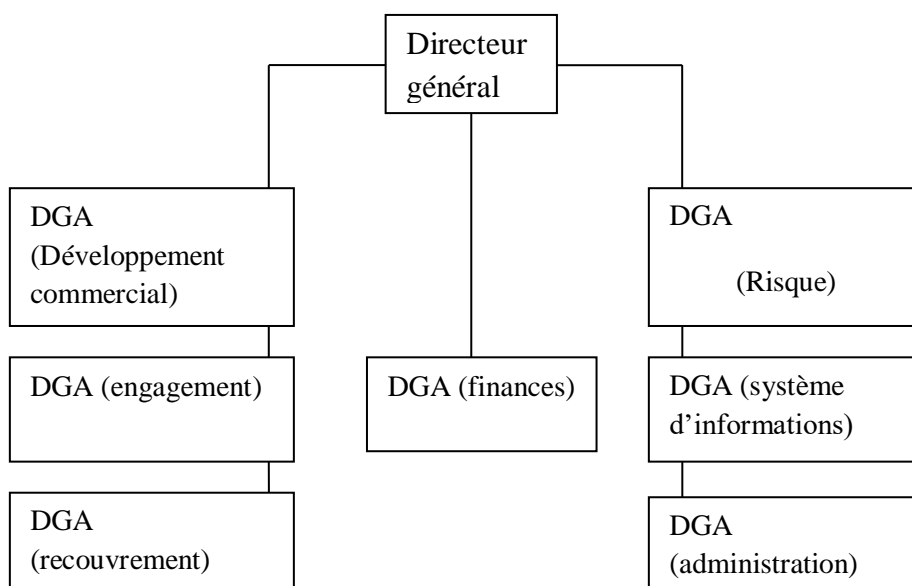
¹³⁴ Extrait d'un document interne à la CNEP-Banque

¹³⁵ Rapport annuel, « CNEP banque », exercice 2022, page 5. <https://www.cnepbanque.dz/web/wp-content/uploads/2024/03/rapport-annuel-2022.pdf>

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

système d'information, finances et comptabilité, et risque. Ses organes de gestion centraux ont pour mission de diriger les fonctions importantes de la banque, chaque une de ses DGA à son domaine d'intervention, avec un suivi, une coordination, et une assistance des activités des 24 directions centrales placées sous leur autorité.

Schéma n° 03 : Organisation de la CNEP-Banque au 31/12/2022



Source : réalisé par moi-même à partir du rapport annuel de la CNEP-Banque de 2022

1-3-2 Les directions régionales d'exploitation :

Les directions régionales d'exploitation, appelées aussi « directions du réseau », sont au nombre de 14 directions, elles constituent l'intermédiaire des agences avec les directions du siège, comme elles sont chargées d'encadrer, et de soutenir les activités commerciales, et administratives des agences.

1-3-3 Les agences commerciales

Un nombre de 217 agences, constitue le réseau d'agences d'exploitation implantées à travers l'ensemble du territoire nationale, qui représente l'un des plus grands réseaux d'exploitation dans l'espace bancaire algérien.

1-4 La structure du portefeuille global de la CNEP-Banque :

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Pour bien comprendre, et appréhender ce qui a fait que la CNEP-Banque se positionne en tête des autres banques dans le domaine de l'immobilier, il y a lieu de présenter la répartition de son portefeuille, que la concentration de son activité ainsi que

1-4-1 Filiale et participation :

Tableau n° 02 : établissements participants et leurs parts du capital détenu

Etablissements	Parts du capital détenu %
Entités associées	
El djazair istithmar	30%
ALC	30.57%
Co-entreprises	
SGCI	8.05%
FGDB	3.70%
CGCI	6.65%
SRH	9.08%
AMNAL	12.50%
SATIM	14.69%
IFB	10.22%
CPI	5.75%
IAHEF	9.00%
SGBV	16.16%
Algérie clearing	17.76%
SIGESIM	16.67%
SCI BEF	15.48%
SSB	16.67%
Algerian start-up fund (SPA)	16.67%
SALEM en liquidation	6.06%
El djazair el moutahida	8.00%
El djazair takaful	6.67%

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Filiales	
GEPIM	100%

Source : rapport annuel de la CNEP-Banque de l'exercice 2022 p 14.

Selon le même rapport annuel à la fin de l'exercice de 2022 le portefeuille des participations de la CNEP-Banque se compose de vingt prises de participations et une filiale, cumulant une valeur totale des parts détenus par la banque à hauteur de 5956,04 M de DA.¹³⁶

1-4-2 La CNEP-Banque en chiffre :

Tableau n° 0 3 : comparaison entre les chiffres en 2022 et en 2024

Année	2022	2024
Directions générales	15	17
Agences	222	224
Espaces digitaux	20	25
Guichets finances islamiques	80	96
TPE en services	1991	1991
GAB et DAB	181	186
Comptes clientèles	9196288	9330997
Cartes monétiques	137209	1437005
Abonnés aux services banque à distance	191266	300554

Source : établi par moi-même à partir du rapport annuel de 2022 de la CNEP Banque et du site web propre à elle actualisé

Le tableau ci-dessus nous montre un développement soutenu des chiffres de la CNEP Banque de l'année 2022 jusqu'à 2024 par exemple le nombre d'agences a augmenté de 222 en 2022 à 224 en 2024 ainsi que ces espaces digitaux qui est de 20 en 2022 et de 25

¹³⁶ Rapport annuel, « CNEP banque », exercice 2022, page 5. <https://www.cnepbanque.dz/web/wp-content/uploads/2024/03/rapport-annuel-2022.pdf>

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

en 2024, nous remarquons aussi une croissance soutenu de l'activité de la CNEP-Banque puisque le nombre des comptes de ces clients a augmenté de 9196288 en 2022 à 9330997 en 2024 ainsi que le nombre des cartes monétiques qui a augmenté de 137209 à 1437005 et ceci en seulement 02 ans.

Conclusion : à partir de ce tableau nous pouvons déduire que la CNEP-Banque devient de plus en plus active au fil du temps ce qui justifie le fait qu'elle occupe une place assez importante dans le secteur bancaire Algérien.

2/ Présentation de l'organisme d'accueil agence n ° 203 LNI :

Parmi les agences de la CNEP-Banque on cite l'agence n°203 LNI cette dernière a été créé en 1979, elle est située en plein cœur de la ville d'LNI, notons que dans cette localité sont également implantées deux autres banques qui sont : la banque Algérienne de développement rural (BADR) et la banque de développement local (BDL).

La décennie quatre-vingt a imposé une nouvelle dynamique à l'agence dont l'activité était limitée à la collecte de l'épargne, lui assignant de nouvelles missions la rendant aux services des particuliers et de logements. Son nouveau contexte s'articule autour de deux axes principaux :

- L'encouragement de l'initiative individuelle dans la construction de logement
- Création de crédits de fonds d'épargne au profit des promoteurs publics et privés la réalisation des logements au bénéfice des épargnants

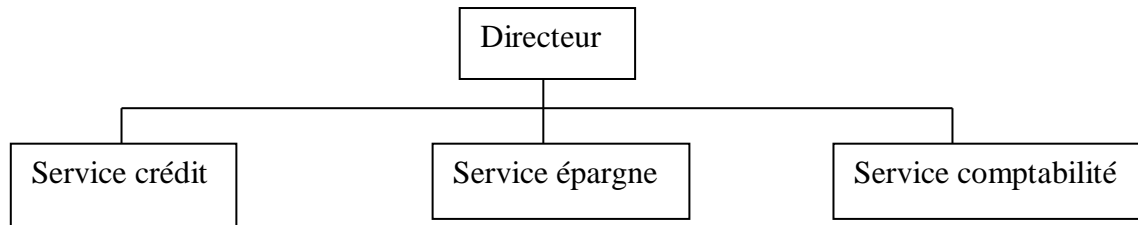
2-1 Organisation de l'agence n°203 LNI :

L'agence n°203 LNI est organisée en différents services lui permettant de partager les taches et de définir les responsabilités.¹³⁷

¹³⁷ Documents interne à la CNEP- Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Schéma n° 04 : organisation de l'agence n°203 LNI



Source : document interne à la CNEP –Banque

2-2 Les relations externe de l'agence n° 203 :

2-2-1 Avec la clientèle :

L'agence entretient des relations commerciales avec deux types de clientèle :

- **Les particuliers** : Ce sont des individus (personnes physiques) considérées en dehors de l'activité professionnelle. Ils disposent de revenus qu'ils emploient généralement en consommation ou en épargne.
- **Les entreprises** : ce sont des individus (personnes physiques) ou groupes d'individus (personnes morales) considéré dans l'exercice de leur activités professionnelles. Ces entreprises sont soit du secteur public soit du secteur privé. Il y a aussi, des associations et ces personnes qui exercent des professions libérales.

2-2-2 Avec les autres banques :

Les relations entre banques sont basées sur la commercialisation et sur l'étude des risques et sur la remboursabilité des prêts accordés.¹³⁸

¹³⁸ Documents interne à la CNEP –Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Section 02 : les crédits immobiliers proposés par l'agence n°203 LNI : typologies, procédures d'octroi

Dans cette section, nous allons nous intéresser aux crédits immobiliers proposés par l'agence n°203 LNI, nous allons détailler les types de prêts disponibles ainsi que les procédures d'octroi des ces derniers

1/ Les types de crédits immobiliers :

Aujourd'hui la CNEP-Banque propose à ces clients une multitude de crédits immobiliers afin de financer leurs différents projets :

1-1 Les crédits immobiliers aux particuliers :

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immeuble à usage d'habitation. Il est garanti, par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou un autre bien immobilier. C'est une opération de mise à disposition de fonds nécessaires par un établissement bancaire à un particulier dans le but de l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier.¹³⁹

Pour ce type de crédits destinés aux particuliers la CNEP-Banque offre plusieurs catégories de prêts :

1-1-1 les crédits à la construction :

Ce type de crédit est destiné au financement de projet de construction pour son propre compte, pour le compte du conjoint ou d'un ascendant âgé :

- construction individuelle
- l'extension de la surélévation d'une construction déjà existante
- l'aménagement d'une habitation

1-1-2 Les crédits à l'accession :

¹³⁹ <https://www.memoireonline.com/>. Fouad hentour, « le financement bancaire au service de l'immobilier », école supérieure de banque Algérie, licence en Finance, 2008.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Les crédits à l'accession sont effectués au financement de l'acquisition pour son propre compte :

- d'une habitation ou d'une construction en cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale
- d'un terrain à bâtir
- d'un logement selon la formule vente sur plan d'un promoteur

1-1-3 Les crédits du secteur réglementaires :

➤ **Le prêt épargne populaire (PEP) :**

Le prêt d'épargne populaire (PEP) est un support d'épargne rémunéré, qui peut prendre la forme d'un placement bancaire ou d'un placement en produit d'assurance vie dont le rendement peut être fixe, révisable ou variable.

➤ **Le prêt bonifié 1% ou 3% :**

Un prêt bonifié est destiné à une catégorie sociale que l'Etat veut aider en prenant à sa charge une partie des intérêts (bonification) 1% ou 2% selon le salaire de l'acquéreur, les aides directes. Le prêt bonifié est le plus souvent un prêt complémentaire, accordé dans le cadre d'un achat immobilier d'un montant total qui ne dépasse pas les 1200000 DA.

- **Le cas de bonification de 1% :** les prétendants ont l'accès à la construction de leurs propres logements rural dont le salaire se situe 1 et 06 fois le SNMG, vont bénéficier d'une aide de l'Etat à travers la CNL caisse national du logement d'un montant de 700000 DA et 1% d'intérêt à payer sur le crédit bancaire et ce à deux conditions soit :
 - Réalisation d'un rez de chaussé
 - Surélévation ascendant descendant suivi d'un permis et d'une autorisation dans le cadre de la surélévation¹⁴⁰
- **Le cas de bonification de 3% :** ici on a deux possibilités soit :
 - Les prétendants ont l'accès au logement dont le salaire se situe entre 7 et 12 fois le SNMG ils vont bénéficier d'une bonification du

¹⁴⁰ Documents interne à la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

taux d'intérêt du crédit bancaire fixé dans la proposition à seulement 30.

○ Les mêmes propositions sont faites pour les candidats à la construction de leurs propres logements ruraux mais sans autre forme d'aide.

➤ **Le prêt conventionné :**

Il s'agit d'un prêt à taux plafonné en fonction de la durée de l'emprunt, il est accordé sans conditions de ressources, son principal avantage est qu'il donne droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le prêt conventionné est le résultat d'une convention passée entre l'établissement de crédit et l'Etat pour un taux de 6% (trésors 5%, client 1%).¹⁴¹

1-2 Les crédits à la promotion immobilière :

Le crédit de financement de la promotion immobilière est un crédit immobilier destiné à soutenir les promoteurs immobiliers dans la réalisation de leurs projets. C'est un crédit qui permet de financer les travaux de construction d'immeubles, destinés à la vente ou à la location, entrepris par les promoteurs immobiliers.¹⁴²

Il existe deux catégories de crédits de la promotion immobilière :

- **Les crédits aux promoteurs publics :**

Ce sont des crédits destinés à la réalisation des projets initiés par l'Etat, et pour cela ils sont soumis à une réglementation spécifique et bénéficient d'avantages spéciaux en termes de taux d'intérêt, la durée de l'emprunt et la période du différé.

¹⁴¹ Documents interne à la CNEP-Banque

¹⁴²<https://www.cnepbanque.dz/web>.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- **Les crédits aux promoteurs privés :**

Contrairement à ceux aux promoteurs publics ils ne bénéficient d'aucuns avantages mais ils sont soumis à la loi du marché ce qui justifie le manque d'initiatives de la promotion immobilière.¹⁴³

2/ Les catégories de prêts proposés par la CNEP -Banque

- Achat d'un logement auprès d'un particulier (sans statut)
- Achat d'un logement auprès d'un promoteur
- Surélévation d'une habitation individuelle
- Achat d'une formule vente sur plan
- Achat d'un terrain urbain
- Aménagement « sérénité pour l'installation d'un chauffage central
- Achat d'un local commercial
- Achat d'un local commercial en VSP
- Construction d'un local commercial
- Extension d'un local commercial
- Aménagement d'un local commercial
- Achat d'un logement promotionnel collectif fini avec un prêt bonifié
- Achat d'un logement promotionnel en VSP (payé en 5 tranches)
- Achat d'un logement LSP
- Construction d'un logement rural avec un devis arrêté à 2800000 DA
- Crédit location vente ADL
- Rachat de créances
- Achat d'un bien mobilier (crédit à la consommation) à condition qu'il soit assemblé en Algérie
- Achat d'un véhicule à condition qu'il soit fabriqué en Algérie
- Achat d'un logement LPA en VSP

¹⁴³ Chikhi Damia, Mammasse Meryem Maya, « le financement bancaire de l'immobilier cas de la CNEP – Banque agence n° 213 Bejaia », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion option : comptabilité Audit, année 2017/2018, p 44.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- Achat d'un logement LPA fini
- Achat d'un logement LPP avec un prêt bonifié ¹⁴⁴

3/Les procédures d'octroi du crédit immobilier :

Le crédit immobilier est parmi les crédits les plus courants de la CNEP –Banque cependant, son octroi repose sur une série de procédures qui sont les suivantes :

3-1 Montage d'un dossier de crédit :

Les dossiers de crédits de la clientèle doivent être constamment tenus à jour, l'ensemble des renseignements pièces et documents relatifs à l'affaire doivent y figurer. Cette première procédure nécessite plusieurs étapes qui sont comme suit :

3-1-1 La demande du client :

La demande de crédit représentée par le client doit tenir certains nombres de pièces et documents nécessaires pour une bonne analyse financière et à une juste évaluation de risque. La documentation comptable et les attestations fiscales et parafiscales constituent un minimum d'obligation et indispensable à toute étude de crédit.

La banque ne donne aucune suite à la demande d'un client qui manifesterait peu d'empressement à la remise de ces documents de base. Le client qui sollicite le crédit est donc tenu :

- D'en faire la demande par écrit et d'y joindre ces documents de base
- De compléter sa demande par tout autre document ou par pièce que le banquier jugera nécessaire à l'étude de sa demande (voir l'annexe 3)

3-1-2 Les composants d'un dossier :

Le crédit a trois principaux éléments qui le déterminent tels que le montant accordé, le taux à appliquer et la durée de vie de ce crédit. Le montant du crédit accordé à une personne physique est déterminé par les paramètres suivants :

¹⁴⁴ Documents interne à la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- Le revenu net du postulant et sa capacité de remboursement
- Le montant des intérêts cumulés pour les postulants ayant la qualité d'épargnant
- Le cout de l'opération pour la construction ou la valeur du bien ¹⁴⁵

3-1-3 L'analyse du dossier d'un crédit :

Le caractère long des crédits accordés dans le domaine de l'immobilier, entraine une certaine crainte chez le banquier c'est pour cela qu'une analyse solide du dossier de demande de crédits lui permet d'éviter les risques liés à ce type de crédits.

De ce fait, le banquier doit procéder la prise de contact avec le client ce qui permettra à la banque de :

➤ **Connaitre l'objet du crédit :** une bonne connaissance du bien financé est primordiale et cela pour deux raisons :

- Détermination du type de financement le plus adéquat
- Evaluation de la qualité d'une éventuelle garantie sur ce bien

➤ **Connaitre l'emprunteur :** des informations personnelles concernant (voir l'annexe 3):

- Son état civil : vérifier l'exactitude de l'âge du postulant puisque celui-ci joue un rôle très important plus le postulant est jeune plus il aura un financement arrivant jusqu'à 100% mais à partir de 40 ans le financement est à seulement à 90%, il influe aussi sur le paiement des intérêts par rapport à la durée du différé puisque les jeunes de -40 ans la durée du différé est à 12 mois par contre ceux de +40 ans est de 6 mois uniquement.
- Sa situation familiale et patrimoniale : le nombre de personne à la charge de l'emprunteur, ses dépenses, sa situation actuelle : possède-t-il un logement ou non ses avoirs bancaires et épargnes, ses avoirs mobiliers et immobiliers, savoir si le patrimoine est hypothéqué au profit des tiers, consulter le fichier des clients au niveau de la centrale des risques des

¹⁴⁵ Documents interne à la CNEP- Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

particuliers pour savoir si l'emprunteur a des antécédents au niveau de la CNEP-Banque et ceci par une autorisation du postulant (voir l'annexe 6)

- Sa situation professionnelle : sa profession, la stabilité de ses revenus compte tenu de la profession, l'ancienneté dans la profession, connaître l'employeur et le secteur d'activité.¹⁴⁶

Le montant du crédit est déterminé selon deux paramètres :

- Capacité de remboursement : lors d'une opération de crédit immobilier, la CNEP-Banque perçoit une partie du revenu. Ce montant est défini selon le revenu (SMIG : 20000 DA) comme suit :¹⁴⁷

Tableau n° 04 : quotités maximales du revenu mensuel net

Revenu mensuel	Salariés du secteur public, retraités et professions libérales	Salariés du secteur privé	Commerçants/ artisans
Entre 1.5 et 2 fois le SNMG	35%	30%	25%
Entre 2 et 4 fois le SNMG	40%	35%	30%
Entre 4 et 8 fois le SNMG	50%	45%	40%
Supérieur à 8 fois le SNMG	55%	50%	45%

Source : document interne de la CNEP-Banque

Ce tableau présente les différents pourcentages correspondant au revenu mensuel du postulant par rapport au SNMG selon son secteur de travail afin de calculer sa capacité de remboursement.

¹⁴⁶ Documents interne à la CNEP-Banque

¹⁴⁷ Documents interne à la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

3-2 Construction d'un dossier de crédit :

Le dossier du crédit immobilier sera transmis en premier lieux au :

➤ Front office : c'est un service chargé clientèle qui se charge à recevoir les clients pour des renseignements concernant les crédits ainsi il a pour mission de recevoir les dossiers de demande de crédit en procédant à sa vérification si le dossier est complet c'est-à-dire s'il est constitué de pièces communes à l'ensemble des prêts et d'autres pièces complémentaires à chaque catégorie de prêt (voir annexe 1 pour les résidents, annexe 2 pour les non-résidents). Le chargé clientèle va ensuite scruter le dossier contenant tous les papiers dans les différents volets comme suit :

1. Sous dossier A : pièces administratives : Le sous dossier A comprend l'ensemble de la documentation nécessaire à la recevabilité de la demande de crédit. Il se subdivise en deux volets :

- Volet 01 : les documents d'identification du client (voir l'annexe 1 et 2)
- Volet 02 : la documentation liée à la nature du crédit sollicité (voir l'annexe 1 et 2)

Ensuite le chargé clientèle passe à l'ouverture du compte chèque et le client doit verser les frais de traitement du dossier qui ne sont pas remboursables en aucun cas. Par la suite remettre au client un titre de dépôt.

En deuxième lieu le dossier sera transféré directement au back office ici le dossier passe à l'analyse ou bien au traitement en faisant tout d'abord une simulation du crédit sollicité pour au final créer un autre dossier qui est le suivant :

2. Sous dossier B : documents techniques : le sous dossier B comprend tous les écrits relatifs à l'étude et aux décisions liés au sort de la demande de crédit. Il se compose d'un seul volet comprenant :

- La fiche technique/étude d'un dossier de crédit
- Les procès-verbaux des réunions des comités de crédit
- Fiche technique de crédit

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

La fiche technique est une fiche qui comporte les données du crédit après la simulation (montant du crédit sollicité, devis, durée, superficie du bien, taux d'intérêt, nature du bien, garantie)¹⁴⁸

Le comité de crédit qui se compose du :

- directeur de l'agence : nommé le président car c'est lui qui préside la séance tenante
- directeur adjoint : membre
- Chef de service engagement : membre
- Chef de service clientèle : membre

Ces derniers sont habilités à prendre la décision qui nécessite un accord de tous les membres c'est-à-dire une décision à l'unanimité de l'octroi de crédit avec un avis favorable ou défavorable.

Avec la présence de :

- De l'analyste de crédit : secrétaire des engagements qui se charge de prendre note

Remarque 01 : le comité se réfère de la fiche technique ainsi que des lois et des règlements

Remarque 02 : dans le cas d'un avis défavorable le client reçoit une notification à son courrier en citant le motif de refus, dans le cas contraire le client reçoit une notification à son courrier par la suite il doit la signer (lu, approuvé).¹⁴⁹

3. Le sous dossier C : document financier : le sous dossier C contient les documents de concrétisation du financement accordé par la CNEP –Banque ainsi que les documents qui doivent être préalablement à l'utilisation du crédit autorisé

- Volet n°1 : concrétisation du crédit :

¹⁴⁸ Documents interne à la CNEP-Banque

¹⁴⁹ Documents interne à la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- la décision d'octroi de crédit
- la convention crédit dûment paraphée par les deux parties contractantes et enregistré au niveau des impôts
- autorisation des prélèvements d'office sur compte bancaire ou CCP des échéances de recouvrement (annexe 5)
- les pièces comptables de mobilisation de crédit et/ou de versement de l'apport personnel

Ensuite l'entrée en porte feuille, c'est-à-dire faire entrer le client dans le système où il aura un CCG compte comptable général et un ID identifiant et un numéro du dossier afin de faciliter l'accès à son dossier.

- Volet n° 2 : évolution du crédit : ce volet devra être ouvert uniquement dans le cas où le crédit connaît une évolution particulière telle que rééchelonnement de la dette, avenant de modification des taux appliqués.

4. Le sous dossier D : les garanties : le sous dossier D contient tous les documents représentant les garanties constituées au profit de la CNEP-Banque à l'occasion des crédits consentis :

- Bordereau d'envoi
- Le certificat d'hypothèque
- Les polices d'assurances
- La liste de billet à ordre avalisés par n° de série
- Les garanties éventuelles

Le certificat d'hypothèque va être récupéré par la CNEP après l'avoir saisi passé à la conservation foncière pour la publier et l'enregistrer.

Le client a le choix entre deux formules d'assurances (voir annexe 06) ¹⁵⁰

5. Le sous dossier E : suivi du recouvrement :

- Le tableau d'amortissement

¹⁵⁰ Documents interne à la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- La notification de remboursement
- Des lettres de relances, le cas échéant
- La décision d'arrangement à l'amiable, les cas échéant
- La mise en demeure, le cas échéant
- L'attestation de remboursement, partielle ou intégrale, par anticipation
 - Attestation de solde de crédit
 - Attestation de main levée de garantie¹⁵¹

6. Le sous dossier F : correspondances diverses :

- copie du récépissé de dépôt et de dossier de crédit

Remarque 03 : si le client a un crédit auprès d'une autre banque il doit rajouter une fiche de recouvrement du crédit comportant un calcul de la capacité résiduelle.

Capacité résiduelle = capacité de remboursement – l'échéance initial

Celle-ci permet de savoir si le client peut couvrir deux crédits à la fois

Remarque 04 : si le client opte pour un autre crédit sur le même bien sur lequel il a déjà un crédit auprès d'une autre banque dans ce cas il doit retourner à la même banque du 1^{er} crédit.¹⁵²

¹⁵¹ Documents interne de la CNEP-Banque

¹⁵² Documents interne de la CNEP-Banque

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Section 03 : étude et traitement d'un dossier de crédit d'une construction d'un logement rural

Dans cette section nous allons exposer un cas réel étudié à l'agence n° 203 LNI où on va appliquer les procédures citées auparavant dans la section 2 de ce chapitre et montrer les calculs nécessaire concernant ce cas qui s'agit d'une construction d'un logement rural.

1/ L'analyse du dossier : vérifier et trier les papiers qui composent le dossier selon le volet

La vérification se fait par :

1-1 l'identification du client :

Madame X, est une salariée née le 25/11/1985 âgée donc de 38 ans. Cette cliente reçoit un revenu mensuel de 59 020,14 DA. Elle possède un permis de construction datant de moins de 3 ans. Après la consultation des fichiers de la centrale des risques la cliente n'est pas répertoriée. (Voir l'annexe 8).

1-2 L'identification de l'objet de financement :

La cliente veut financer son projet de construction d'un logement rural et pour cela elle sollicite auprès de la CNEP-Banque un crédit d'une valeur de 2 100 000,00 DA sachant que le prix de la construction individuelle est arrêté à 2 800 000,00 DA avec l'aide CNL d'une valeur de 700 000 DA. (Voir l'annexe 8)

1-3 Simulation du crédit : (voir l'annexe 8 page 3)

Après réception du dossier au niveau du Front office ou bien le chargé clients et vérification de l'authenticité des pièces qui le constitue ce dernier a jugé recevable selon l'annexe 1. Ce dernier remet un récépissé de dépôt au client après avoir procéder au paiement des frais de dossier en attendant l'avis du comité.

2/ Traitement de la demande du crédit :

Tout d'abord on doit calculer la capacité de remboursement de la cliente puisque celle-ci détermine le montant que peut l'emprunteur peut rembourser mensuellement sans nuire à sa stabilité financière.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

2-1 La capacité de remboursement de la cliente : la cliente dispose d'un revenu dépassant le SMIG donc elle est éligible au crédit immobilier.

Selon le tableau de la page 83 la capacité de remboursement de cette cliente sera comme suit :

$$\mathbf{C.R = salaire \times 40\%}$$

$$\mathbf{C.R = 59\,020,14 \times 40\%}$$

$$\mathbf{C.R = 23\,608,056\text{DA}}$$

$$\mathbf{\text{Capacité de remboursement} = 23\,608,6\text{ DA}}$$

La cliente peut rembourser mensuellement un montant de 23 608,6 DA.

Ensuite nous allons calculer le montant maximum du crédit c'est-à-dire est ce que la cliente va bénéficier de 100% du montant de crédit sollicité ou bien 90%.

2-2 Le montant maximum du crédit :

La cliente est jeune, âgée de 38 ans c'est-à-dire -40 ans donc la banque peut financer son projet à 100% du prix de cession.

$$\mathbf{\text{Le MT du crédit} = \text{prix de cession} \times 100\%}$$

$$\mathbf{\text{Le MT du crédit} = 2\,100\,000,00 \times 100\%}$$

$$\mathbf{\text{Le MT du crédit} = 2\,100\,000\text{DA}}$$

2-3 Le taux d'intérêt :

Le comité de crédit lui a accordé un prêt avec un taux bonifié car la cliente répond aux conditions de bonification donc le taux d'intérêt appliqué est de 1%.

2-4 La durée du prêt :

Puisque la cliente est jeune la durée du prêt est de 36 ans avec un différé de 36 mois

$$\mathbf{D.P = (36 \times 12) - 36 \text{ mois de différé}}$$

$$\mathbf{D.P = 396 \text{ mois}}$$

2-5 La mensualité :

Celle-ci c'est le montant de remboursement du crédit et les intérêts ainsi que les assurances elle se calcule comme suit :

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

La mensualité = échéance + la prime d'assurance

L'échéance c'est le montant de remboursement de chaque mensualité à la date à laquelle chaque remboursement doit être effectué, elle se calcule comme suit :

Echéance=montant du crédit × valeur tabulaire

La valeur tabulaire c'est un facteur utilisé pour simplifier le calcul des paiements du crédit en incluant le taux d'intérêt ainsi que la durée du prêt elle se calcule comme suit :

$$\text{Valeur tabulaire} = \frac{\frac{t}{12}}{1 - \left[1 + \frac{t}{12}\right]^{-\text{nombre de mois}}} = \frac{1 \div 12}{1 - [1 + 1 \div 12]^{-396}}$$

Valeur tabulaire= 0,002965661

Donc :

Echéance= 2 100 000 × 0,002965661

Echéance=6227,89 DA

La cliente a choisit la formule d'assurance enrichie de la compagnie d'assurance CARDIF avec laquelle la CNEP-Banque travaille cette formule couvre le décès et l'invalidité des clients aux taux de 0,052 pour le postulant âgé de – 40 ans qui est le cas de cette cliente.

La formule de calcul de la prime d'assurance :

Prime d'assurance= montant sollicité × coefficient d'assurance

Prime d'assurance=2 100 000 × (0,052/100)

Prime d'assurance=1092 DA

Nous avons : **la mensualité = échéance + prime d'assurance**

La mensualité= 6227,89+1092

La mensualité= 70319,89 DA

La cliente doit payer une mensualité de 70319,89 DA.

2-6 Les intérêts intercalaires :

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

La cliente a bénéficié d'un différé de 36 mois puisque la période du différé pour la construction est de 36 mois ce qui veut dire elle ne va pas procéder au paiement des mensualités que après cette durée, mais elle doit payer les intérêts intercalaires ainsi que la prime d'assurance SGCI qui seront calculés sur 36 mois et pour un taux d'intérêt de 1% bonifié.

Nous avons donc : **intérêt intercalaire = capital × taux d'intérêt × durée / 12**

$$\text{Intérêt intercalaire} = 2\,100\,000 \times 1\% \times 36 / 12$$

$$\text{Intérêt intercalaire} = 90720 \text{ D}$$

2-7 La prime SGCI :

La prime d'assurance SGCI = $\frac{\text{montant du crédit} \times \text{le taux de la prime(HT)} \times \text{TVA } 19\%}{100}$

100

Avant de calculer cette prime on doit d'abord effectuer un calcul correspondant au ratio de prévoyance vie qui va nous permettre de savoir le taux de la prime d'assurance SGCI, ce ratio se calcule comme suit :

$$\text{RPV} = \frac{\text{montant du crédit}}{\text{Valeur vénale}} \times 100$$

$$\text{RPV} = \frac{2\,100\,000}{2\,800\,000} \times 100$$

$$\text{RPV} = 75\%$$

Tableau n° 05 : Le taux de la prime d'assurance SGCI :

Ce tableau ci-dessous nous montre les différents taux de la prime d'assurance SGCI selon le RPV

RPV ≤ 40%	0,5
40% inférieur RPV ≤ 60%	0,75%

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

60% inférieur RPV ≤ 95%	1,00%
-------------------------	-------

Source : document interne à la CNEP-Banque

Selon ce tableau la cliente va bénéficier d'un taux de prime d'assurance SGCI de 1%

Donc la prime d'assurance est = $\frac{2\ 100\ 000 \times 1 \times 1,19}{100}$

La prime d'assurance SGCI= **24990 DA**

2-8 Décision d'octroi :

Après que l'agence n°203 de la CNEP-Banque a bien étudié et traité le dossier de la cliente et a effectué les calculs nécessaires, le comité de crédit s'est réuni et s'est référé de la fiche technique figuré dans l'annexe 08 ainsi que des autres documents complémentaire celui-ci a décidé de donner son avis favorable à madame X dans les conditions suivantes :

Tableau n°06 : décision d'octroi d'un crédit

Montant du crédit	2 100 000 DA
Mensualité de remboursement	7319,89 DA
Durée du prêt	36 ans
Durée de remboursement	33 ans
Différé	36 mois
Le taux d'intérêt	1%
Prime d'assurance CARDIF	1092 DA
Prime d'assurance SGCI	24990 DA

Source : réalisé par nous-mêmes

La banque par la suite a envoyé à la cliente X une notification contenant la décision d'octroi afin qu'elle accepte ou refuse à son tour la décision de la banque.

2-9 Après l'acceptation de la cliente :

La cliente a accepté la décision d'octroi de crédit en signant la notification (lu, approuvé), ensuite elle s'est présentée à l'agence n°203 de LNI afin:

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

- L'établissement et la signature de la convention par les deux parties contractantes
- L'autorisation de prélèvement (voir l'annexe 5) signé par la cliente
- L'agence fait entrer la cliente dans le porte feuille de l'agence en lui créant un ID
- Recueil des garanties c'est-à-dire la cliente procède au virement de la prime d'assurance CARDIF d'un montant de 1092 DA, et la prime d'assurance SGCI d'un montant de 24990 DA
- La mobilisation de crédit une fois l'hypothèque est publié la CNEP-Banque procède pour un financement de 3 tranches : la 1^{ère} 40% de 2 100 000 (840000.00), la tranche restante est financée fractionnelle c'est-à-dire 30% 30% selon l'état d'avancement des travaux, et durant la période du différé qui est de 36 mois.

CHAPITRE III: Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP Banque

Conclusion

Après l'étude de cas réalisé au sein de l'agence n °203 de LNI nous pouvons dire que la CNEP-Banque occupe une place assez importante dans le secteur bancaire Algérien offrant une multitude de crédits pour ces clients notamment dans le secteur de l'immobilier tel que les crédits immobiliers aux particuliers. Cependant, nous remarquons que le processus de l'octroi de crédit immobilier nécessite des procédures qui s'avèrent parfois longues et bureaucratique ce qui ralentit l'accès au financement des demandeurs, ainsi que la complexité des conditions d'octroi.

Conclusion générale

Conclusion générale

Le secteur de l'immobilier est un secteur de grande importance dans les pays développés, malheureusement en Algérie et pendant longtemps ce secteur a été délaissé au second degré par les pouvoirs publics, ce qui a plongé l'Algérie dans une crise de logement sans précédent cette crise dure encore.

Ce secteur a connu de multiples réformes à partir de l'intervention monopolistique de l'état passant par les multiples étapes afin d'arriver à son image actuelle où il connaît l'implication de plusieurs banques, cette progression encourageante a permis le développement de ce secteur qui reste néanmoins toujours à développer encore afin de pouvoir satisfaire les différents besoins de financement.

Le système de financement du crédit immobilier cherche à satisfaire tous les besoins de la clientèle, le rôle assigné aux banques est d'avoir une plus grande maîtrise et de mieux gérer le crédit immobilier, et ainsi rendre le marché hypothécaire plus crédible. A cet effet, la création de la Société de Garantie de Crédit Immobilier (SGCI) et le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), a certes donné plus de sécurité aux banques en matière d'octroi du crédit immobilier, mais reste insuffisant en vue de promouvoir un vrai marché hypothécaire.

Dans notre travail nous nous sommes intéressées au financement de l'immobilier, la recherche que nous avons faite au sein de la CNEP-Banque d'une durée qui ne dépasse pas un mois, nous a permis le maximum d'information concernant le financement d'un crédit immobilier.

De ce fait, nous arrivons au terme de notre travail, à travers notre recherche nous avons déduit que la CNEP-Banque procède au financement de l'immobilier en tenant en compte des différentes procédures d'octroi de crédit ce qui réponds à notre principale problématique et ainsi nous pouvant vérifier nos hypothèses.

En premier lieu nous confirmons l'hypothèse suggérant que la CNEP-Banque offre bien une gamme assez importante de crédits immobiliers adaptés aux différents besoins des particuliers et des ménages.

En outre, nous affirmons que la CNEP-Banque met en place des garanties liées aux différents risques tels que les hypothèques.

Conclusion générale

Enfin, nous affirmons que l'octroi de crédit immobilier nécessite bien une étude et un suivi du dossier par la CNEP-Banque afin de se protéger contre les différents risques.

En conclusion, le financement de l'immobilier en Algérie présente des opportunités de croissance considérable, nous constatons aussi que la banque est un acteur majeur dans le financement des crédits destinés aux particuliers et aux promoteurs mais il est indispensable que celle-ci soit en collaboration avec les autorités publiques ou bien l'Etat en mettant en place des réformes structurelles structurelles tel que des bureaux de conseil en immobilier sur tout le territoire national, Innovant une gamme de produits permettant à répondre aux besoins de toutes la population active, simplifiant l'accès au crédit et garantir une transparence.

Liste bibliographique

❖ Ouvrages

1. BERNET R., « *Principe de technique bancaire* », 24ème édition DUNOD, Paris, 2006
2. BOUYAKOUB F., « *L'entreprise et le financement bancaire* », édition CASBAH, Alger, 2000
3. CORNUEL(2013) « *Economie immobilière et des politiques du logement* », Bruxelles, De boeck
4. CONSO P. et HEMICI F., « *Gestion financière de l'entreprise* », édition DUNOD, Paris, 2005
5. Didier Cornul, « *économie immobilière et des politiques du logement* », 1ère édition De Boeck supérieur S.A.,2013
6. Dov Ogien, « *comptabilité et audit bancaire* », 2eme édition, Paris 2008
7. Dr. Godih Djamel Torqui, Dr. Tefali Benyounes. « *L'essentiel sur le risque de crédit et le financement bancaire de l'entreprise* », ed La nouvelle publication universitaire, n°02 Cooperative Dawagine- les Dahlias-Kiffane Tlemcen – Algérie2021
8. Eric Lamarque, Vincent Maymo, 2015. « *Économie et gestion de la banque* », éditeur : Dunod, page 7, collection (les topos).
9. Gaudin. M, « *le crédit aux particuliers* », 2ème édition SEFI, 1996
10. HADJ SADOK T., « *Les risques de l'entreprise et de la banque* », édition DAHLAB, Alger, 2007
11. J-C Bousquet. « *L'entreprise et les banques* », Ed, librairie technique Paris 1977
12. Luc Bernet Rolland, « *principes techniques bancaires* », édition Dounod, 23ème édition 2004
13. MANNAI S. et SIMON Y., « *Technique financières internationale* »,7ème édition ECONOMICA, Paris, 2001
14. PRUCHAUD J., « *Evolution des techniques bancaires* », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960
15. RENARD, « *Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers, Economie et statistique* », 1996, n°294

16. Sylvie de coussergues, « *gestion de la banque* », Edition Dunod. Paris, 2007
17. ZARNOWIT (1992) *Business Cycles: « Theory, History, Indicators and forecasting »*, The University of Chicago Press pour NBER

❖ **Articles et revues**

1. Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « *La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie* », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014
2. Amira Aboura. Doctorante, Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie. Chahidi Mohamed. Université Djilali Liabes de Sidi Bel-Abbès, Algerie « *Le système bancaire algérien : Evolution historique, libéralisation du secteur et défis de modernisation* », journal of Economic and Management. Volume 1, numéro 2. 01/03/2017
3. Kherchi Hanya, enseignant chercheur chargé de cours à l'INPS. « *l'évolution du système bancaire Algérien sous les nouvelles règles prudentielle internationales* », revue d'économie et de statistique appliquée, volume 5, numéro 1.
4. Smaili Siham. « *le mode de financement des banques publiques Algériennes dans un contexte de crise* », revue d'économie et de statistique appliquée, volume 14, numéro 2.
5. ZARNOWIT (1992) *Business Cycles: Theory, History, Indicators and forecasting*, The University of Chicago Press pour NBER page 35, cite par Ahmed KOUDRI. Université d'Alger 3 Toufik SERRADJ. (E.N.S.M). « *La problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie* », Djadid El-iktissad Review. Vol 09. December 2014.

❖ **Lois, décrets et règlements**

1. Article 7 de la loi de finance de 1978
2. Article 33 du journal officiel du 20/08/1986
3. Article 10, 55, 110 du journal officiel du 18/04/1990
4. Article 2, 6, 38, 66, 68, 70, 71, 72 de l'ordonnance 03-11 du 26/08/2003
5. Article 543 bis du code de commerce

6. Article 409 du code de commerce
7. Article 75 de la loi n° 09-09 du 30/12/2009 portant la loi de finance de 2009
8. Article 882 du code civil
9. Article 948 et 949 du journal officiel n° 78, 14ème année du 30/09/1978
10. Arrêté du 19/02/1971
11. Décret n°86-208 du 19 aout 1986 de l'ordonnance n°71-85 du 29/12/1971
12. Loi n°63-165 du 07/05/1963 du journal officiel de la République Algérienne démocratique et populaire
13. Loi n°90-10 relative à la monnaie et au crédit du 14/04/1990
14. Loi du 11/01/2017

❖ **Thèses et mémoires**

1. Ammarkhoudja Sofia, « *Les scandales financiers et la gouvernance bancaire en Algérie : illustration à travers les cas Khalifa Banque et BCIA Banque* », mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de master, spécialité finance et banque
2. AG Hartata Rhousmane, MAÏGA Nouhoun. « *Le système bancaire algérien face à l'évolution des normes prudentielles internationales* », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences économiques, spécialité : économie monétaire et bancaire, promotion 2019
3. Azrou Yasmina, Bouzeria Lila, « *Le financement bancaire des particuliers au service de crédit à la consommation Cas de la banque de développement local (BDL) (agence N°147)* », Mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion, option : Management bancaire 2019/2020
4. Brahimi Thininane, Mougade Abderrahmane. « *Le Financement du crédit immobilier. Cas de CNEP Banque Tizi-Ouzou* » Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Science Economiques Spécialité : Economie Monétaire et Bancaire
5. Bayou Yazid, El_mssili Ayoub, Nathi Saida, Oumaima Nadji. « *Le financement bancaire des projets de création et de reprises de PME* », Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de la licence fondamentale, sciences économiques et gestion

6. Benatsou Djida, Zaidi Sabrina. « *Financement bancaire d'un crédit immobilier : cas de la BNA* », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de master en finance d'entreprise 2017/2018
7. Boukrous D. « *Les circuits de financement des petites et moyennes entreprises en Algérie* », mémoire de magistère, option commerce international, université d'Oran, 2007
8. Chikhi Damia, Mammasse Meryem Maya, « *le financement bancaire de l'immobilier cas de la CNEP –Banque agence n° 213 Bejaia* », mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion option : comptabilité Audit, année 2017/2018
9. Karat-Mostefa Farah. « *Les causes de la perte de confiance en les banques centrales cas de la banque d'Algérie* », Ecole doctorale d'économie et de management, mémoire de Magister en Economie option finance internationale
10. M.A, « *Etude analytique d'un financement bancaire, crédit d'investissement* », cas CNEP Banque, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de la licence en sciences économiques 2008
11. Meddour Mounia, Ketir Sarah, « *le financement d'un crédit immobilier au particulier cas :CNEP- Banque agence 209 Bejaia* », mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences financières et comptabilité, année 2020/2021
12. Meziane Manelle, « *Le financement bancaire de l'immobilier. Cas de la CNEP- Banque agence 803 Tichy* »Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences Financières et Comptabilité, Spécialité : Comptabilité, Contrôle et Audit
13. Mme Koudja née Laoubi Leila « *financement d'un immobilier* » En vue de l'obtention du diplôme de Master 2 Finances Des Entreprises
14. Salmi C., Tatachek .S et Slaim .W. « *Le financement bancaire de secteur de logement* », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009
15. Tekfa Adlen, Ben Amraoui Yassine « *Le crédit immobilier destiné aux particuliers : Cas de la CNEP- Banque de Bejaia* »Mémoire de fin

d'étude en vue de l'obtention du diplôme de Master en science gestion
Option : Finance d'Entreprise

16. Tamiti Rafik, Tararist Yacine « *Le financement bancaire des crédits immobiliers destinés au particuliers : cas de la CNEP-Banque de Bejaia* »Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master En sciences Gestion Option : comptabilité, audit
17. Toufik Serradji, « *L'efficience du marché immobilier en Algérie* »
Thèse de doctorat en sciences de gestion, Université d'Alger 3.

❖ Sites internet

1. <https://nestenn.com/lexique-immobilier/marche-immobilier-id-93>
2. <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/donneur-d-ordre.phs>
3. <https://www.cairn.info/revue-constructif-2018-1.htm>.
4. <https://politiquedulogement.com>
5. <http://www.sgci.dz/>
6. <https://www.satim.dz/>.
7. <https://www.asjp.cerist.dz/en>.
8. <https://www.cnepbanque.dz/web/wp-content/uploads/2024/03/rapport-annuel-2022.pdf>.
9. https://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil_principal
10. <https://badrbanque.dz/>
11. <https://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil>
12. <https://www.bank-of-algeria.dz/>
13. <https://www.lafinancepourtous.com/decryptages>
14. <https://www.capital.fr/>
15. <https://www.m2mfinancement.com/>
16. <https://fr.scribd.com/document/413393110/Generalite-Sur-Le-Credit>.
17. <https://srh-dz.org/>
18. <https://shs.cairn.info/publications-de-emmanuel-beal-dit-rainaldy--748451?lang=fr>

19. <https://www.cardif.fr/>
20. <http://www.sgci.dz/>
21. www.cours-cours-de-droit.net .
22. <https://www.cnepbanque.dz/>

❖ **Rapports :**

1. Documents interne à la CNEP-Banque
2. Rapport annuel, « CNEP banque », exercice 2022

❖ **Autres documents**

1. Dalila Khelfa, conseillère juridique au forum des chefs d'entreprises (FCE), « *les sûretés dans le droit positif Algérien obstacles ou leviers de développement des entreprises* », communication présenté à l'occasion d'une rencontre organisé le 22 Janvier 2013 sur les sûretés au FCE.
2. Ouadah Rebrab Saliha, Maître assistante à l'ENSSEA, « *La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement* », Communication présentée au colloque international organisé par l'ENSSEA, 2012

Constitution dossier de crédit

Annexe 01

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

Justificatif de revenu

Secteur public :

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

Secteur privé

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

Pour les commerçants et profession libérales:

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

8

Pour les épargnants :

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

VB même dossier pour le codébiteur ou la caution.

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

Constitution Dossier Crédit pour les non-résidents

Pièces communes :

- (01) Extraits de naissance N°12 ;
- (02) Certificats de résidence facture EDF;
- (02) Copies d'une pièce d'identité (CNI - PC ou passeport);
- (2) Copies de la carte de séjour ou la carte de citoyeneté ;
- (01) copie livret de famille s'il est établi à l'étranger.
- (01) Contrat de travail à durée indéterminée (CDI) ;
- (02) Trois dernières fiche de paie
- (02) Avis d'imposition ou de non imposition du dernier exercice
- (01) relevée de compte bancaire d'une année.
- Remplir les annexes CNEP.
- Un moyen de recouvrement (engagement de provision)

Justificatif de revenu :

- (01) Attestation de travail datant moins de trois mois mentionnant le revenu mensuel net

NB : tous les documents doivent être certifiés par le consulat du pays hôte

Pour les épargnants :

- (01) Relevé des intérêts arrêtés au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant) ;
- (01) Attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP/Banque).

NB : - même dossier pour le codébiteur ou la caution.

- Tous les documents doivent être certifiés par le consulat du pays hôte

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

Autorisation de prélèvement des frais d'études

Je soussigné (e) : Mr / Mme / Melle: _____

Né (e) le : _____ à _____

Fils (lle) de : _____ et de : _____

Demeurant à : _____

Autorise l'Agence CNEP-Banque de _____ à prélever les frais d'étude

D'un montant de : _____ DA relatif au dépôt et à l'étude de mon dossier de

De crédit, et ce par débit de mon compte cheque n° _____

Ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursable en cas de rejet

De ma demande de crédit.

Fait à : _____

Le : _____

Signature de l'intéressé.

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

SUR COMPTE

Je soussigné(e)

Titulaire du compte chèque N° 220 140

Ouvert auprès de la CNEP – BANQUE, AGENCE LARBAA NATH IRATHEN 203.

Du compte CCP

Autorise celle –ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre du
Remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP – BANQUE et ce jusqu'à extinction totale.

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

Fait à..... LE

Signature de l'intéressé(e) légalisée



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Annexe 07

Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque

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

Réseau : Tizi Ouzou

Agence : Larbaa Nath Irathen

Code Agence : 203

Informations demandeur du crédit

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

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

Codébiteur / caution : _____ (nom et prénom / épouse)
Présumé 1 Oui Non (cocher la case appropriée) Né (e) le : _____
Lieu de naissance : _____ (commune et wilaya)
Nationalité : _____ Pays de naissance : _____
Fils / fille de : _____ et de _____
Acte de naissance n° : _____ Numéro sécurité sociale : _____
Adresse : _____
Qualité Professionnelle: salarié, non salarié (cocher la case appropriée)
Profession _____
Pièce (e) identité (s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)
N° : _____ délivré (e) le _____ Par : _____
Autres documents 2 : (si la qualité professionnelle est autre que salarié)
 Agrément 3 n° _____ délivré le _____ Par : _____
 NIF 4 n° _____ délivré le _____ Par : _____
 N° RC 5 n° _____ délivré le _____ Par : _____

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à : _____ le _____
(signature du demandeur)

Fiche technique crédit

v 24.03.02

Prêt

Catégorie de prêt : Construction d'un logement rural (Prêt bonifié)
Formule 'Jeune'

Devis estimatif : 2 800 000,00 DA

Valeur du bien donné en garantie : 3 796 320,00 DA

Type de prêt : Initial

Objet du prêt**Logement****Terrain**

Promoteur :

Objet du permis :

Site :

Site :

Typologie :

Surface :

Surface :

Coût :

Coût :

Postulant

Nom et prénoms :

Lieu de résidence :

Date de naissance : 25/11/1985 (38 Ans)

Monnaie :

Lieu de naissance :

Revenu mensuel : 59 020,14 DA

Qualité professionnelle : Salarié, retraité ou fonction libérale

S.M.I.G :

Cotation du jour :

Secteur d'activité : Public

Profession :

Employeur :

Capacité de remboursement : 23 608,06 DA

Codébiteur

Lien de parenté :

Nom et prénoms :

Lieu de résidence :

Date de naissance :

Monnaie :

Lieu de naissance :

Revenu mensuel :

Qualité professionnelle :

S.M.I.G :

Secteur d'activité :

Cotation du jour :

Profession :

Employeur :

Capacité de remboursement : 0,00 DA

Total capacité de remboursement : 23 608,06 DA

Structure : 203 Larba nath irathen

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Construction d'un logement rural (Prêt bonifié) ",
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

2 100 000,00 DA sur 36 ans à 1 % avec un différé de remboursement de 36 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 7 319,89 DA.

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

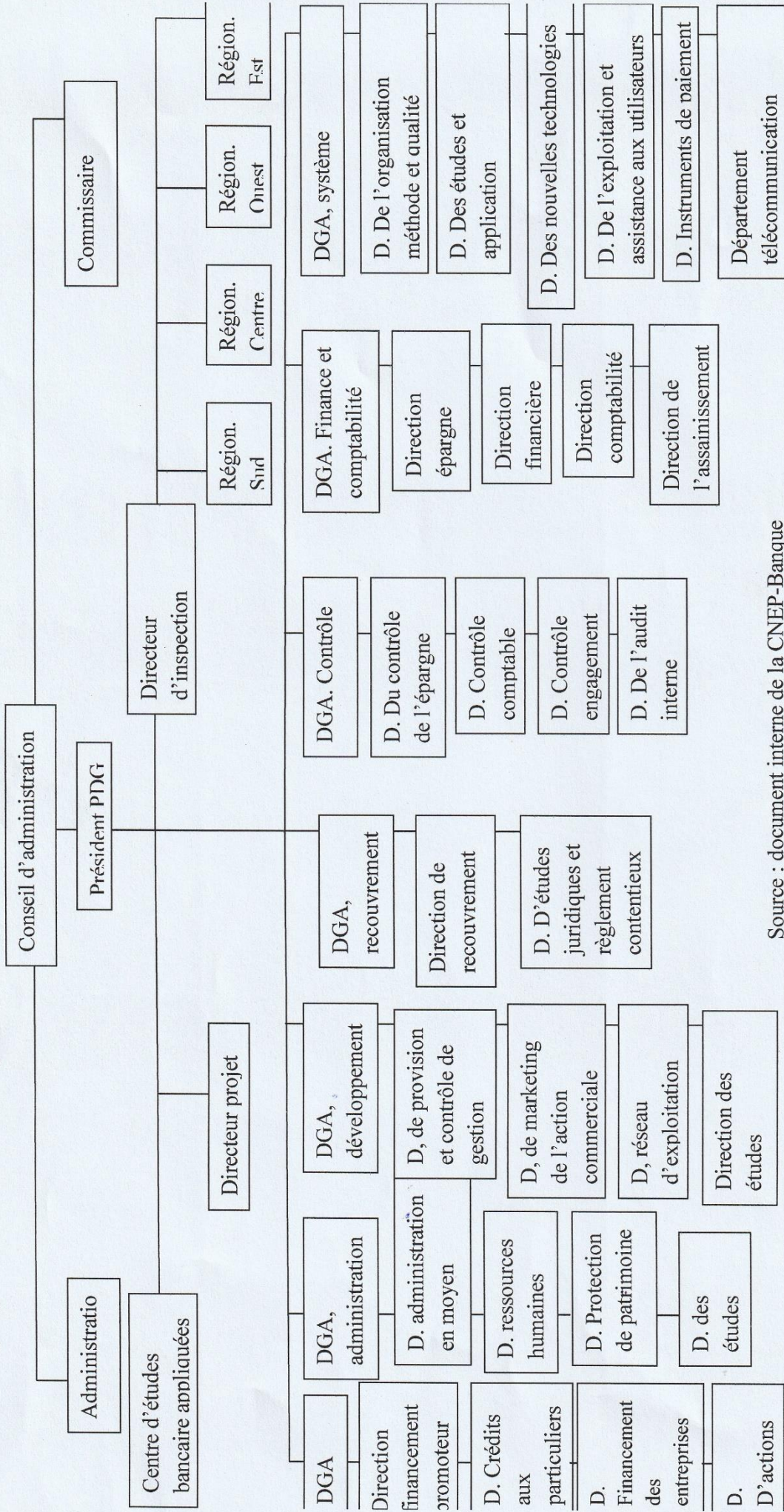
- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Acte de propriété du terrain dûment publié et enregistré, ou bien un certificat de possession de terrain, délivré par le président de l'assemblée populaire communale, dûment publié et enregistré ;
- 16- Décision d'éligibilité au soutien de l'état dans le cadre de l'habitat rural, délivré par la commission de wilaya compétente ;
- 17- Permis de construire datant de moins de trois (03) ans ;
- 18- Un rapport d'évaluation établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque ;
- 19- Un devis estimatif et quantitatif établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque ;
- 20- Le certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière).

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

NB : Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

L'organigramme de la CNEP-Banque



Source : document interne de la CNEP-Banque

I. Table des matières

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste des schémas

Sommaire

Introduction générale	1
CHAPITRE I : Le marché immobilier et son évolution.....	4
Section 01 : présentation du marché immobilier	4
1- Définition du marché immobilier	4
2- Fonctionnement du marché immobilier.....	5
2-1 Etude de l'offre et de la demande	5
2-2 Les caractéristiques du marché immobilier.....	7
2-3 La segmentation du marché immobilier	8
2-4 Les intervenants du marché immobilier	9
Section 02 : typologies des biens immobiliers et leurs caractéristiques	12
1- Définition du bien immobilier.....	12
1-1 La branche construction regroupe la production de biens.....	13
1-2 Les activités immobilières.....	12
2- Typologies des biens immobiliers.....	13
2-1 l'immobilier résidentiel.....	13
2-2 l'immobilier professionnel.....	14
2-3 Autres types d'immobiliers.....	14
3- caractéristiques des biens immobiliers	15
Section 03 : évolution du marché immobilier	16
1- période de 1967 à 1986 (monopole de l'état).....	16
2- période de 1986 à nos jours	16
3- le nouveau dispositif de financement du logement	18
3-1 la caisse nationale du logement	18
3-2 le fond de garantie et de Mutuelle de la Promotion Immobilière	19
3-3 La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI)	20
3-4 La société d'automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique	20
3-5 La société de refinancement hypothécaire	21
CHAPITRE II : Le système bancaire Algérien : mécanismes de financement bancaire et analyse des crédits immobiliers	23

Section 01 : le système bancaire en Algérie	23
1- Evolution et structure du système bancaire Algérien	23
1-1 Un système bancaire national.....	24
1-2 La privatisation du secteur	28
1-3 Système bancaire Algérien actuel.....	32
2- Importance de la banque dans l'économie et ses différentes missions	40
3- Les mécanismes du financement bancaire en Algérie	42
3-1 Quelques définitions du crédit.....	42
3-2 Typologies des crédits bancaires	42
Section 02 : les crédits immobiliers en Algérie	49
1- Définition du crédit immobilier.....	49
2- Caractéristiques du crédit immobilier	50
2-1 La durée du prêt.....	50
2-2 Le taux d'intérêt	50
2-3 Le différé.....	51
2-4 Les intérêts intercalaires.....	51
2-5 La période de remboursement	52
3- Typologies des crédits immobiliers	52
3-1 Les crédits du secteur réglementaire.....	52
3-2 Les crédits du secteur libre.....	54
3-3 Les crédits du secteur aidé	54
Section 03 : les risques et les garanties liés aux crédits immobiliers	56
1. Les risques liés aux crédits immobiliers	56
1-1 définition du risque.....	56
1-2 typologies du risque.....	56
2. les garanties liés aux crédits immobiliers	59
2-1 définition de la garantie.....	59
2-2 typologies de la garantie.....	59
3. Les assurances	62
3-1 l'assurance contre le risque de décès et invalidité définitive ou absolue.....	62
3-2 l'assurance catastrophe naturelle	62
CHAPITRE III : Etude d'un dossier de crédit immobilier financé par la CNEP-Banque	64
Section 01 : présentation de la CNEP-Banque et de son organisation	64
1- présentation générale de la CNEP –Banque.....	64
1-1 Création de la CNEP-Banque.....	64

1-2 évolution de la CNEP -Banque	65
1-3 organisation générale de la structure de la CNEP-Banque.....	67
1-4 la structure du porte feuille global de la CNEP-Banque.....	68
2- Présentation de l'organisme d'accueil	71
2-1 Organisation de l'agence n° 203 LNI	71
2-2 les relations externes de l'agence n° 203	72
Section 02 : les crédits immobiliers proposés par l'agence n°203 LNI : typologies, procédures d'octroi	73
1- les types de crédit immobilier	73
1-1 les crédits aux particuliers	73
1-2 les crédits à la promotion immobilière.....	75
2- les catégories de prêts proposés par la CNEP-Banque	76
3- les procédures d'octroi du crédit immobilier	77
3-1 montage d'un dossier de crédit	77
3-2 construction d'un dossier de crédit	80
Section 03 : etude et traitement d'un dossier de crédit de construction d'un logement rural	84
1- l'analyse du dossier	84
1-1 l'identification du client	84
1-2 l'identification de l'objet de financement.....	84
1-3 Simulation du crédit.....	84
2- traitement de la demande	84
2-1 la capacité de remboursement de la cliente	85
2-2 le montant maximum du crédit.....	85
2-3 le taux d'intérêt.....	85
2-4 la durée du prêt.....	85
2-5 La mensualité.....	85
2-6 les intérêts intercalaires.....	86
2-7 la prime SGCI.....	87
2-8 décision d'octroi.....	88
2-9 après l'acceptation de la cliente.....	88
Conclusion générale.....	91
Bibliographie	
Annexes	

Résumé

La CNEP-Banque est un acteur majeur du financement du marché immobilier en Algérie, offrant une gamme de produits financiers, notamment des prêts hypothécaire, pour faciliter l'accès à la propriété. Ces prêts, souvent à taux d'intérêt subventionnés, sont conçus pour soutenir les ménages à revenus modestes dans l'achat et la construction de logements. Pour obtenir un financement, les emprunteurs doivent soumettre un dossier détaillé et justifié leur capacité de remboursement, ce qui peut poser des difficultés. La CNEP-Banque soutient également les politiques gouvernementales visant à augmenter l'offre de logement. Cette étude a pour objectif d'essayer de bien comprendre le processus d'octroi de crédits immobiliers et cela en menant une recherche méthodologique et une étude sur un cas pratique au sein de l'agence n°203 LNI de la CNEP –Banque.

Mots clés : marché immobilier, la CNEP-Banque, prêts hypothécaires, taux d'intérêt, construction, logement, financement, capacité de remboursement, l'offre.

Abstract

CNEP-Banque is a major player in the financing of the real estate market in Algeria, offering a range of financial products, including mortgage loans, to facilitate access to property. These loans, often at subsidized interest rates, are designed to support low-income households in the purchase and construction of housing. To obtain financing, borrowers must submit a detailed file and justify their repayment capacity, which can pose difficulties. CNEP-Banque also supports government policies aimed at increasing the supply of housing. The objective of this study is to try to understand the process of granting real estate loans by conducting methodological research and a study on a practical case within agency No. 203 LNI of CNEP-Banque.

Keywords : real estate market, CNEP-Bank, mortgage loans, interest rates, construction, housing, financing, repayment capacity, supply