

**UNIVERSITE MOULOUD MAMMARI DE TIZI-OUZOU**  
**Faculté des Sciences Economiques, Commerciales**  
**Et des Sciences de Gestion**  
**Département des Sciences de Gestion**



*Mémoire de Fin de Cycle*

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

**Le financement bancaire du crédit immobilier**  
**Cas : CNEP-Banque de Ain El Hammam agence «204 »**

**Présenté par :**

- BELMOUHOU B Hassiba

**Dirigé par :**

MR. OUALIKENE Selim

**Membres de jury**

- Présidente : Mme. DJELLOUT Fatima, M.A.A, UMMTO
- Examineur : Mr. AKKOUL Jugurta, M.C.B, UMMTO
- Rapporteur : Mr. OUALIKENE Selim, professeur/FSECSC, UMMTO

**Promotion :2022/2023**

## *Remerciements*

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude pour mon promoteur Mr. Oualikan Slim pour sa précieuse contribution, Son soutien, ainsi ses conseils tout au long de ce projet de recherche. Merci d'avoir été un modèle de professionnel.

Je tiens à remercier Mes parents qui m'ont accompagnée dans la vie pour réussir, et qui ont été à mes côtés pour me soutenir.

Je remercie aussi tous ceux qui ont contribué et m'ont aidé, et qui ont cru en moi.

Je tiens à remercier chaleureusement, toute l'équipe de la CNEP-Banque de Ain-El-Hammam, pour leurs Précieuses disponibilités

Mes sincères remerciements sont destinés aux membres de jurys qui ont accepté d'évaluer Mon modeste travail.

Je remercie tous les enseignants du département sciences de gestion.

### **Dédicaces :**

Je souhaite dédier cet humble effort à toutes les personnes qui ont eu confiance en moi et en mes compétences.

Je tiens tout particulièrement à le dédier à :

### **Mes parents :**

À mon papa extraordinaire, qui a toujours mis sa famille en premier. Merci pour tout l'amour et le soutien que tu nous as donnés. Un héros sans cape, qui a travaillé dur et fait tant de sacrifices pour nous puissions avoir une vie meilleure, tu es notre inspiration. Ta gentillesse, ta sagesse et ton amour inconditionnel ont façonné notre vie. Nous sommes reconnaissants Tu es le meilleur papa du monde.

À ma merveilleuse maman, ton amour inconditionnel et tes sacrifices constants ont créé un foyer chaleureux et aimant. Nous t'aimons plus que les mots ne peuvent le dire. À celle qui a toujours tout donné pour nous, merci pour ton soutien infaillible, ta patience infinie et ton amour sans limites. Tu es la source de notre bonheur et le pilier de notre famille merci notre unique univers immortel

### **Mes frères :**

Pour mes frères exceptionnels, Marzouk et Bilal votre présence et votre amour ont enrichi nos vies de manière inestimable. Vos sacrifices et votre soutien inconditionnel ont été les piliers de notre famille.

Je suis honoré de vous avoir à mes côtés. Vous êtes notre trésor précieux.

### **Ma sœur :**

A mon unique sœur LILA, notre amie, notre confidente, notre plus grande alliée, notre partenaire de vie. Merci pour tout ce que tu as fait pour nous, tu es l'épaule sur laquelle qu'on a pu se reposer. Merci héroïne.

### **Ami(es) :**

Pour mes copines fidèles, Saida, Nabila, Doudou, Nora, Malika, Celia, Samira, Djidji, Fairouz, Camélia, Tinhinane, rebiha et mes amis Ghani et chichi ... je vous dédie cette pensée pour toutes les fois où vous avez été présentes, m'avez soutenues, et avez partagé des moments inoubliables avec moi

Merci d'avoir enrichi ma vie de tant de merveilleux souvenirs, je vous aime.

Hassiba.Bel.Mouhoub



## **Liste des abréviations**

AAP : Logement en accession aidée à la propriété

ADE : l'Algérienne Des Eaux

BEA : banque extérieure d'Algérie

BADR : banque de l'agriculture du développement rural

BNA : banque nationale d'Algérie

CNP : la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

CDI : contrat à durée indéterminée.

CDD : contrat à durée déterminée.

CIB : La carte interbancaire

CE : La carte épargne

CNL : Caisse Nationale du Logement

DAB : distributeurs automatiques de billet

EPIC : établissement public industriel et Commercial

EPE : Entreprise Publique Économique

FR : fond de roulement

FNPOS : Fonds National de Péréquation des Ouvres Sociales

FGCMPI : Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

L'OPG : l'officiel de promotion et de gestion immobilière

LSP : De logements sociaux participatifs

LSP : logement social participatif

LEL : Le livret d'épargne logement

LEP : Le livret d'épargne populaire

MDN : Le taux d'intérêt pour le personnel du ministère de la défense nationale

PMI : les petites moyens industries

PME : les petits moyens entrepris

SGCI : La Société de Garantie du Crédit Immobilier

SRH : La Société de Refinancement Hypothécaire

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

SPA : société par actions

SATIM : La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires Monétique

SIG : Système Interbancaire de Gestion

VSP : vente sur plan



**Liste des tableaux et des  
figures**

## Listes des tableaux

Numéro	Rubriques	Page
Tableau N°01	les montants de l'aide à l'accession à la propriété (APP), en fonction de revenu du ménage	35
Tableau N°02	la durée des crédits immobiliers aux particuliers	40
Tableau N°03	les taux d'intérêt pratiqués par la CNEP-Banque	41
Tableau N°04	Conditions et modalités de déblocage dans le financement de la VSP	69
Tableau N°05	Quotités de financement	69
Tableau N°06	la durée des crédits immobiliers aux particuliers	72
Tableau N°07	Périodes de différé Selon le type du prêt	73
Tableau N°08	Taux d'intérêts proposés par la CNEP-Banque	74

## Listes des figures

numéro	Rubrique	Page
Rubrique N°01	Document interne de la CNEP/Banque.	56



# **SOMMAIRE**

**Sommaire :**

<b>Introduction générale</b> .....	2
<b>Chapitre1</b> : notions de base sur la banque et les crédit bancaire.....	4
<b>Introduction</b> .....	5
<b>Section1</b> : Généralité sur la banque et le crédit bancaire.....	4
<b>Section2</b> : Les risques liés aux crédits.....	16
<b>Section3</b> : les garanties lies au crédit bancaire.....	20
<b>Conclusion</b> .....	23
<b>Chapitre2</b> :le financement de l’immobilier en Algérie .....	24
<b>Introduction</b> .....	25
<b>Section1</b> : Le marché immobilier en Algérie.....	25
<b>Section2</b> : Le financement de crédit immobilier aux particuliers.....	39
<b>Section3</b> : Le financement de crédits immobiliers aux promoteurs.....	46
<b>Conclusion</b> .....	50
<b>Chapitre 3</b> : Présentation de la CNEP-Banque et ses procédures dans le financement d’un crédit immobilier.....	51
<b>Introduction</b> .....	52
<b>Section 1</b> : Création et historique de la CNEP-Banque.....	52
<b>Section 2</b> : Organisation et missions de la CNEP-Banque.....	57
<b>Section 3</b> : les procédures de la CNEP-banque dans le financement de logement.....	63
<b>Conclusion</b> .....	76
<b>Conclusion générale</b> .....	79



# **Introduction générale**

Le développement de secteur bancaire est devenu une nécessité à toute nation moderne, les banques sont des acteurs essentiels du système de paiement d'une part, d'autres part, les banques jouent un rôle crucial pour le financement de l'économie au vu de leur mission d'intermédiaire entre les détenteurs de capitaux et ceux qui ont besoin. En effet, elles constituent des établissements financiers de première importance qui drainent la plus grande partie de l'épargne des ménages. Par ailleurs, depuis quelques années les banques se sont emparées du marché immobilier. En effet, l'intervention des banques dans le secteur immobilier est devenu plus indispensable, elles offrent aux clients des produits plus sûres.

De nos jours, le logement a une influence déterminante sur la qualité de vie des citoyens, il constitue pour les pouvoirs publics une préoccupation majeure à travers sa double dimension économique et sociale. A partir des années 80, l'Etat algérien a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique d'une part, et dans le confort et le bien-être de la population d'autre part. Se loger est un besoin vital. En effet, le logement est l'un des indicateurs incontournables permettant de mesurer le niveau du développement dans un pays donné. L'immobilier est un secteur crucial pour la vie quotidienne de chacun d'entre nous, par ailleurs, il est également un secteur déterminant de la croissance économique.

En Algérie, pendant longtemps, le financement de l'immobilier était assuré par l'Etat en sa qualité d'offreur unique vu que le logement était considéré comme un « problème social » à sa charge. Toutefois, avec la croissance démographique et l'accroissement des revenus, l'Etat s'est retrouvé dans un état d'incapacité de satisfaire les besoins de la population en matière de logement, de ce fait, pour financer efficacement ce secteur l'introduction de nouveaux acteurs est devenue plus qu'indispensable. C'est dans cet esprit, que la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) a été créée. En effet, en Algérie la CNEP-Banque joue un rôle crucial dans le développement du secteur de l'immobilier, elle constitue le principal acteur dans la collecte de l'épargne, et le financement du secteur de l'immobilier à travers ses crédits immobiliers aux particuliers et aux promoteurs privés et publics.

Mon travail de recherche s'attache à analyser le rôle de la CNEP-Banque dans le financement du secteur immobilier, ma problématique est ainsi centrée autour de la question suivante

**Dans quelle mesure la CNEP banque contribue-elle au financement de l'immobilier ?**

Pour mieux cerner le sujet, d'autres questions doivent être posées :

- Qu'est-ce qu'un crédit immobilier et quelles sont ces caractéristiques ?
- Quelle sont les risques et garanties liée aux crédit ?
- Quelle sont les différents types de crédit immobilier que la CNEP-Banque offre ?

**Méthodologie de recherche :**

Bien structurer mon travail, j'ai opté pour la méthodologie de recherche suivante :

Une première étape qui consiste en une recherche bibliographique et documentaire. En effet, nous avons consulté des ouvrages, des mémoires, des sites internet afin de recueillir des informations concernant la problématique posée.

Une deuxième étape qui consiste à faire un stage pratique. En effet, pour mener mon enquête de terrain, j'ai donc effectué un stage pratique auprès de de la CNEP- Banque n°204 AIN EL HAMMAM.

En premier lieu, nous avons consulté divers documents qui nous ont apportés des éléments d'information sur

- Les procédures suivies par l'agence de N°207 la CNEP-Banque AIN EL HAMMAM pour octroyer un crédit immobilier.
- Les conditions d'octroi d'un crédit immobilier

**Plan de rédaction :**

Pour mener à bien notre travail, nous avons structuré notre travail en trois chapitres. Le premier chapitre intitulé trace notions de base sur la banque et les crédit bancaire un aperçu théorique, en tenant compte les différentes définitions de la banque, leurs typologies, leurs caractéristiques. Nous mettant en exergue la fonction de la banque en tant qu'institution financière qui accorde des crédits bancaires. Le deuxième chapitre est consacré à une brève présentation. I le financement de l'immobilier en Algérie d'aborde le marché immobilier en Algérie, Le financement de crédit immobilier aux particuliers et au prometteur Le troisième chapitre. Une Présentation de la CNEP-Banque et ses procédures dans le financement d'un crédit immobilier, à travers un stage pratique effectué au sein d'une agence de la CNEP-Banque

# **Chapitre I :**

**Notions de base sur la banque et les crédits  
bancaires.**

En tant qu'intermédiaire financier, au cœur du système de financement de l'économie, la banque est sollicitée par plusieurs acteurs afin d'obtenir des fonds pour acquérir un bien ou un actif qu'ils n'ont pas les moyens de financer par leurs seuls fonds propres. Dans ce chapitre, nous présenterons certaines généralités sur la banque, les crédits, notamment, les définitions, le rôle, les risques et les garanties liées à l'activité d'octroi des crédits bancaires.

## **Section : Généralité sur la banque et le crédit bancaire**

Je vais exposer dans cette section quelques notions de base sur la banque et le crédit bancaire.

### **1. Généralité sur la banque :**

#### **1.1. Définition de la banque :**

##### **1.1.1. Définition juridiquement :**

« Juridiquement, une banque est une institution habilitée à effectuer des opérations financières et commerciales c'est-à-dire : gestion de moyens de paiement ; octroi de crédit ; réception de dépôts du public »<sup>1</sup>

##### **1.1.2. Définition économique :**

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

### **1.2. Le rôle de la banque :**

Les banques, non seulement exercent le commerce de l'argent, mais sont également les organismes qui produisant de la monnaie. Selon l'adage « les crédits font les dépôts », tout crédit accordé par une banque augmente la masse monétaire en créant un dépôt bancaire (monnaie scripturale) de montant équivalent, et tout crédit remboursé réduit la monnaie en circulation.

---

<sup>1</sup> Beitone Alain, Chrintine Dollo, Jean-Pierre Guidoni, Alain le garde « Dictionnaire des sciences économique » Paris 1991.

<sup>2</sup> IDEM

Les banques jouent un rôle économique très important. Elles contribuent (de même que les marchés financiers) à orienter l'argent de ceux qui en ont momentanément trop vers ceux qui en ont besoin et en présentant des garanties suffisantes. Elles ont un grand rôle dans la sélection des projets en fonction de leurs perspectives économiques.<sup>3</sup>

### **1.3. Les fonctions de la banque :**

#### **1.3.1. La collecte des dépôts :**

La collecte des dépôts est une mission essentielle des banques elle représente un enjeu considérable pour chaque établissement, car elle détermine pour chaque banque sa part de marché, sa capacité à distribuer des crédits, sa trésorerie, son rôle sur le marché en tant que prêteur ou emprunteur<sup>4</sup>. On distingue deux types de dépôts :

- Les dépôts à vue : ce sont des dépôts ou le déposant peut les retirer à n'importe quel moment. Ils sont matérialisés par l'ouverture des différents comptes (les comptes cheque, les comptes courants).
- Les dépôts à terme : contrairement aux dépôts à vue, les dépôts à termes constituent l'ensemble des dépôts qui sont déposés au niveau des banques pour une période déterminée ou fixe à l'avance.

#### **1.3.2. L'octroi des crédits :**

La distribution des crédits est l'activité principale d'une banque, cette dernière peut faire appel au marché interbancaire, ou à la banque centrale pour se refinancer.

La loi N° 86/12 du 19/08/1986, définit le crédit comme <sup>5</sup> « tout acte par lequel un établissement habilité à ces effets, met ou promet de mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique ».

Les banques proposent différents crédits aux agents économiques selon leurs activités de consommation ou de production, on distingue :

---

<sup>3</sup> DOV Gien : « Pratique des marchés financiers », édition DUNOD, paris, 1990.

<sup>4</sup> Narassiguin Philippe, « monnaie, banque et banques centrales dans la zone EURO » édition de Boeck, mars 2004, p85.

<sup>5</sup> OUAKED Lydia, « Essai d'analyse des déterminants de l'efficacité bancaire : Cas des banques Algériennes », mémoire de master en sciences économiques, Université UMMTO, 2017, p13.

- Les crédits aux entreprises : les crédits de fonctionnement et les crédits d'investissement
- Les crédits aux particuliers : les crédits de trésorerie et crédits de l'habitat ou crédit Immobilier.

#### **1.4. Les typologies de la banque :**

##### **1.4.1. La banque centrale :**

La banque centrale d'un pays est une institution chargée par l'État de décider d'appliquer la politique monétaire. Elle joue tout ou partie des trois rôles suivants :

- Assurer l'émission de la monnaie fiduciaire et contribuer ainsi à fixer les taux d'intérêt ;
- Superviser le fonctionnement des marchés financiers, assurer le respect des Réglementations du risque (ratio de solvabilité) des institutions financières (en particulier des banques de dépôts) ;
- Jouer le rôle de prêteur en dernier ressort en cas de crise systémique.

Les banques centrales n'ont pas de rôles strictement identiques ou la même organisation dans tous les pays; elles peuvent notamment partager leurs pouvoirs avec d'autres institutions.<sup>6</sup>

##### **1.4.2. Banque universelle :**

La banque universelle est l'envergure de la gamme des produits et services offerts. En effet, un établissement bancaire universel ambitionne d'être le principal interlocuteur d'une large clientèle en répondant à leurs divers besoins financiers, souvent ces clients sont attirés par l'avantage de sécurité et confronte par le fait que la banque concernée a les moyens appropriés (expérience, ressource matérielles, management) pour obtenir les avantages de diversifier ses activités.<sup>7</sup>

##### **1.4.3. Banques primaires :<sup>8</sup>**

---

<sup>6</sup> Collectif EPBI, S. HADDAD, B. GUENANE, Sous la direction de Mc BELAID « Comprendre la Banque : organisation et fonctionnement », des éditions pages bleues, Collection Gestion/Banque, p. 11.

<sup>7</sup> Ourloum Sofiane et Slimi Samir, mémoire « essai d'analyse du niveau de la bancarisation en Algérie cas CNEP-Banque de Bejaia », promotion 2012/2013.

<sup>8</sup> Idem

Elle comprend deux catégories de banques qui se présentent comme suit :

#### **1.4.3.1. Banques de dépôts :**

Elles se définissent aussi par le terme banque de crédit puisque leur rôle est de collecter l'épargne des déposants sous forme de dépôts et de les redistribuer sous forme de crédit à moyen et à long terme. Ces banques jouent un rôle important dans le circuit des capitaux.

#### **1.4.3.2. Banque d'affaires :**

Les banques d'affaires sont des banques qui s'engagent sur le long terme par le biais de participations dans des entreprises. Elles financent sur leurs fonds propres ou sur des emprunts à long terme des projets économiques (création, développement des sociétés) leurs rôles sont essentiels dans la mesure où leur participation leur permet d'avoir des sièges aux conseils d'administration des plus grandes entreprises et intervient dans la gestion de celle-ci.

#### **1.4.4. La banque d'investissement :**

« Les banques d'investissement sont des sociétés ou des entités qui effectuent l'ensemble des activités de conseil, montage, intermédiation et exécution des opérations dites de haut de bilan. Leurs clients sont des clients dits corporates ainsi que des états »<sup>9</sup>. Son principal but est de conseiller ces investisseurs sur les marchés financiers. Elle les met en relation avec les entreprises pour financer leurs projets.

### **2. Le crédit bancaire :**

#### **2.1. Définition de crédit :**

Le crédit est une expression de « confiance » d'origine grecque, le mot « crédit » découle du mot grec « crédere », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance »<sup>10</sup>  
Accorder un crédit permet au bénéficiaire de disposer d'un pouvoir d'achat immédiat moyennant le paiement d'un intérêt et l'obligation de rembourser le crédit dans les délais convenus.

##### **2.1.1. Définition juridique**

---

<sup>9</sup> Banque d'investissement, article en ligne disponible sur le site internet : <<http://www.lexinter.net/JF/banque>

<sup>10</sup> Hadj Sadok Tahar « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.

L'opération de crédit est définie dans l'ordonnance n 03-11 du 26/08/2003, relative à la monnaie et le crédit, comme suite, « tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location, assortie l'option d'achat, notamment, le crédit-bail »<sup>11</sup>

### **2.1.2. Définition économique :**

« Faire crédit c'est faire confiance, c'est donner librement la disposition effective et immédiate d'un bien réel, et d'un pouvoir d'achat, contre la promesse que le même bien ou un bien équivalent qui sera restitué dans un certain délai le plus souvent avec rémunération du service rendu et du danger encourus, danger de perte partielle ou totale que comporte la nature même de service »<sup>12</sup>

« Le crédit bancaire est, en générale, l'opérations 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 fixe pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui été fournie »<sup>13</sup>

## **2.2. Les caractéristiques de crédit :<sup>14</sup>**

Les trois grandes caractéristiques du crédit sont :

### **2.2.1. La confiance**

Le mot (crédit) vient du latin *credere* qui signifie : faire confiance, la confiance n'est pas mesurable et quantifiable. On peut faire confiance à une personne en raison de son honnêteté (vraie ou supposée), de sa prospérité future potentielle et du climat politico-économique, mais on peut se tromper.

### **2.2.2. Le temps**

Le crédit est consenti pour un certain temps, une certaine durée, cette durée est d'ailleurs un des critères de classification des opérations de crédit : crédit à court terme, moyen ou à long terme.

---

<sup>11</sup> L'ordonnance n03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.

<sup>12</sup> Bouyakoub F « l'entreprise et son financement bancaire » édition casbah, Alger.

<sup>13</sup> Pruchaud J « Evolution des techniques bancaires » Edition scientifique Rider, Paris 1960.

<sup>14</sup> Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie » éd Houma, Alger 2006.

### 2.2.3. Le risque

Le risque est une notion inséparable de l'idée de confiance, le banquier devra analyser minutieusement tous les risque de l'entreprise pour bien la connaître ses points forts, sur la base desquels il peut asseoir sa confiance et sa décision de crédit.

### 2.3. Le rôle de crédit

Le crédit est un moteur de l'économie, c'est un facteur important du développement des entreprises. Il permet de faire face à tous les décalages entre les recettes et les dépenses quelques soit leur origine. Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes car il :

- Permet d'accroître la qualité de production.
- Met à la disposition d'une personne un pouvoir d'achat immédiat, ce qui facilite les échanges entre entreprise et particulier.
- Permet d'assurer la continuité dans un processus de production et de commercialisation.
- C'est un moyen de création monétaire.

### 2.4. Les différentes formes du crédit :

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

#### 2.4.1. Les crédits d'exploitation:<sup>15</sup>

Ce sont des crédits à court terme, ils ont pour objet d'assurer l'équilibre de la trésorerie de l'entreprise, ils servent, par exemple, à couvrir un temps de stockage, un délai de fabrication ou un délai de paiement consenti au client et permettent ainsi de faire face aux dépenses courantes de l'activité (salaires, loyers, etc...)

À cet effet, le banquier propose à ses clients une panoplie de crédits destinés à apaiser les insuffisances temporaires de capitaux rencontrée par l'entreprise, et assurer le bon marché de

---

<sup>15</sup> Melle Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.

son cycle d'exploitation. Ces crédits d'exploitation, peuvent être subdivisés en deux catégories :

- Les crédits d'exploitation par caisse (directs).
- Les crédits d'exploitation par signature (indirect).

#### **2.4.1.1. Les crédits par caisse :**

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

#### **A. Les crédits d'exploitation globaux**

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

Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes, à savoir :

- La facilité de caisse
- Le découvert
- Le crédit de compagne
- Le crédit relais

#### **La facilité de caisse**

Elle finance le décalage de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier et remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.<sup>16</sup>

#### **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.<sup>17</sup>

#### **Crédit de compagne**

---

<sup>16</sup> Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.

<sup>17</sup> Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.

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

## **Le crédit relais**

C'est une forme de découvert qui permet d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délai détermine et pour un montant précis.<sup>18</sup>

## **B. Les crédits d'exploitation spécifiques**

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

- Avance sur marchandises
- Avance sur facture administrative
- Escompte
- L'affacturage

### **Avance sur marchandises**

Ce crédit est destiné pour financer un stock de marchandises gagées au nom de la banque, le client en contrepartie recevra un récépissé « warrant ».<sup>19</sup>

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

### **Avance sur facture administrative**

---

<sup>18</sup> Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.

<sup>19</sup> Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

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

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

Dans l'avance sur facture, le compte du client est crédité à hauteur de 7% du montant de la facture par le débit d'un compte spécial « avance garantie »<sup>20</sup>

## **L'escompte**

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

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

## **L'affacturage**

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

### **2.4.1.2. Les crédits par signature**

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

L'originalité de ce type de crédits est qu'ils ne consistent pas en une avance de trésorerie, mais une garantie.<sup>21</sup>

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

Parmi les crédits par signature nous distinguons :

---

<sup>20</sup> Luc B-R « principe technique bancaire », 25eme édition dunod, paris.

<sup>21</sup> Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, chatou.

- L'avale
- L'acceptation
- Le cautionnement bancaire

## **A. L'aval**

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

## **B. L'acceptation**

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

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

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 principal et la caution (banque) ou seulement l'un des deux. Le but recherché par le client dans ce type de crédit est de déferer le paiement, et encore d'éviter un versement de fonds immédiat ou d'accélérer une rentrée de fonds.<sup>22</sup>

### **2.4.2. Les crédits d'investissement**

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

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

---

<sup>22</sup> Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

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

### **2.4.2.1. Les crédits bancaires classiques**

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

#### **A. Les crédits à moyen terme**

Ces crédits sont destinés à financer les investissements légers tels que les véhicules et les machines, et d'une façon plus générale la plupart des biens d'équipement et moyens de production de l'entreprise, sont accordés soit par une banque seule, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé. Leur durée est de 2 à 7ans, le banquier accorde des différés allant de six (06) à douze (12) mois, ou le client ne paye que les intérêts.

#### **Les crédits à moyen terme mobilisables**

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

#### **Les crédits à moyen terme non mobilisable**

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

#### **B. Les crédits à long terme**

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

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

### **2.4.2.2. Le crédit-bail (leasing)**

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

Les opérations de crédit-bail sont « des opérations de location de biens d'équipement, de matériel, d'outillage ou de biens mobiliers à usage professionnel, spécialement, achetés en vue de cette location par des entreprise qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations quelle que soit leur dénomination, donnent au locataire la faculté d'acquérir tout ou une partie des bien loues, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour une partie, des versements effectués a titre de loyer »<sup>23</sup>

### **Le crédit-bail mobilier**

« Il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, de matériel d'outillage, acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail sollicitée, celle-ci demeure propriétaire du bien »<sup>24</sup>

### **Le crédit-bail immobilier**

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

## **Section 02 : Les risques liés aux crédits**

Les banque elle plusieurs risques liés aux crédit donc dans cette section je vais l'ai exposes

### **1 Définition du risque :**

Comme le dit CONSO P « *Le risque est omniprésent, multiforme, il concerne tous les collaborateurs de l'entreprise et bien sûr la direction générale, mais aussi les actionnaires au niveau du risque global de l'entreprise. Le combattre concerne donc tous Les acteurs* ». <sup>25</sup> Les banques doivent se mobiliser à grande échelle dans l'intérêt général de L'ensemble de l'organisation. En cas de risque excessif, cela s'applique à tous les employés. Il est essentiel pour les établissements de crédit de connaître les sources de risque afin de Les anticiper.

---

<sup>23</sup> Conso P et Hemic F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris, 2005.

<sup>24</sup> Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.

<sup>25</sup> CONSO P, l'entreprise en 24 leçons, DUNOD, Paris, 2001, page 260.

## 2. Typologies des risques :

Les risques bancaires sont multiples. Il faut savoir les définir pour les différencier et les répertorier, afin de pouvoir les mesurer et les gérer. Dans ce point, nous allons nous intéresser aux différents risques inhérents à l'activité bancaire.

### 2.1. Les risques économiques

Le risque de contrepartie ; le risque de taux ; le risque de change ; le risque de liquidité ; le risque du marché ; le risque de solvabilité ; le risque opérationnel.

#### 2.1.1 Le risque de contrepartie

Appelé aussi risque de signature, Un risque de contrepartie « est un risque de défaillance d'une entreprise (client, établissement de crédit) sur laquelle l'établissement de crédit détient une créance ou tout autre engagement de même nature »<sup>26</sup>. Les risques de contrepartie sont classés suivant la forme prise par l'engagement liant le débiteur et l'établissement de crédit, en :

- Risque liés à une créance ;
- Risque liés aux titres détenus ;
- Risque liés aux engagements donnés et enregistrés au hors bilan ;

La défaillance de contrepartie entraîne une perte correspondant au non recouvrement partiel ou total des fonds employés par l'établissement de crédit. Pour que le risque de contrepartie soit pris en compte, il faut que survienne des événements qui laissent prévoir qu'une partie de l'emploi de fonds ne serait pas remboursée.

#### 2.1.2. Le risque de taux

Le risque « représente pour un établissement de crédit l'éventualité de voir sa rentabilité ou la valeur de ses fonds propres affectées par l'évolution des taux d'intérêt »<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> PUPION P.-C., « Economie et gestion bancaire », édition DUNNOD, Paris, 1999, P. 69.

<sup>27</sup> AUGROS J.-C. et QUERUEL M., « Risque de taux d'intérêt et gestion bancaire », édition ECONOMICA, Paris, 2000, P. 17.

Le risque du taux d'intérêt est le risque de perte lié à une évolution défavorable des taux d'intérêt. Il touche l'ensemble des éléments du bilan ayant leur rémunération de leur valeur dépendant d'un taux d'intérêt. L'effet négatif d'une variation du taux d'intérêt (sur les opérations clientèle et de trésorerie) et des gains ou perte liés aux évolutions de la valeur des titres acquis par l'établissement, peut se décomposer en un « effet revenu » correspondant à une baisse de la marge d'intérêt, et en un « effet capital » mesurant moins valus sur le cours des titres détenus.

### **2.1.3. Le risque de change**

Le risque de change peut-être défini comme étant la perte entraînée par la variation du cours des créances ou dettes libellées en devises, par rapport à la monnaie de référence de la banque. Pour se protéger contre ce risque ; Le banquier peut faire signer à son client un engagement de prise en charge du risque de change.<sup>28</sup>

Le pourvoyeur de fonds qui prête à une personne physique ou morale basée à l'étranger se trouve face un risque de change.

Le risque de change résulte de la variation du taux de change de la monnaie nationale par rapport à la monnaie étrangère dans laquelle le prêt est libellé. Par conséquent, une hausse du cours de change se traduit par un gain de change, et une baisse du cours se traduit par une perte de change. Nous l'avons bien compris, consentir un crédit sous-entend fatalement prendre un risque plus ou moins élevé sur l'avenir. De par sa fonction, le banquier ne doit pas endosser ce risque mais plutôt chercher à le gérer, le minimiser voire l'éviter.

### **2.1.4. Le risque de liquidité**

Il s'agit, également, d'un risque inhérent à l'activité d'intermédiation traditionnelle puisque le terme des emplois est toujours plus long que celui des ressources, surtout lorsqu'il s'agit de dépôts de la clientèle. La banque incapable de faire face à une demande massive et imprévue de retraits de fonds émanant de sa clientèle ou d'autre établissement de crédit est dite il liquide.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Michel ROUACH Et Gérard NOULLEAU ; « le contrôle de gestion bancaire et financière ». Edition la revue bancaire.1993.page : 249.

<sup>29</sup> COUSSERGUES S., « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie », 3eme édition DUNOD, Paris, 2002, P. 101

### **2.1.5. Le risque du marché**

Il s'agit du risque de réaliser des moins-values ou des pertes à la revente des titres détenus. Plusieurs raisons peuvent être à l'origine de cet effet :<sup>30</sup>

- La baisse générale des cours des titres ;
- L'liquidité du marché des titres à vendre (il n'y a pas suffisamment d'acheteurs).
- L'obligation de vendre rapidement des titres même à un cours inférieur.

### **2.1.6. Le risque de solvabilité**

Une banque est dite solvable lorsque, la valeur de ses avoirs dépasse ses exigibilités. Le risque de solvabilité est défini comme « *l'incapacité de la banque à couvrir ses pertes éventuelles par ses fonds propres* ». Afin d'analyser ce risque, il est indispensable d'étudier le niveau des fonds propres de la banque en enlevant les pertes. La réglementation prudentielle privilégie ce risque dans le but de sécuriser les avoirs déposés par la clientèle et éviter ainsi l'effet de contagion pouvant résulter de la défaillance d'une banque.<sup>31</sup>

### **2.1.7. Le risque opérationnel**

Le risque opérationnel résulte d'une inadaptation ou d'une défaillance imputable à des procédures, personnes, systèmes internes ou à des événements extérieurs.

## **2.2. Les autres risques**

Après avoir défini les différents risques économiques, on peut citer autres risques : Tels que les risques techniques ; les risques juridiques ; les risques administratifs.

### **2.2.1 Les risques techniques :**

Ils résultent du non-respect des normes réglementaires, des conditions du crédit à Savoir (la durée, le montant, les modalités de remboursement, l'objet à financer et le taux).

### **2.2.2. Les risques juridiques**

---

<sup>30</sup> DESMICHT François, « Pratique de l'activité bancaire », DUNOD, 2007, p.269.

<sup>31</sup> MESSAR S. et SAMOUN M., « La relation banque-client », mémoire de licence, option finance, Université de Bejaia, 2009.

Ces risques concernent :<sup>32</sup>

### **A. La rédaction des contrats :**

Lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signé par les différentes parties, la rédaction de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque partie.

Le contrat doit comporter toutes les informations se rattachant à l'opération du crédit.

### **B. L'hypothèque :**

Le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque, il doit s'assurer que :

- le bien en question n'est pas déjà hypothéqué ;
- s'assure de l'enregistrement et la publication de l'acte d'hypothèque ;
- L'acte de l'hypothèque doit être établi par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité du titre de propriété.

### **C. La valeur de l'hypothèque :**

La valeur d'un bien immobilier est déterminée par le marché et donc elle varie selon les fluctuations de ce dernier, c'est pourquoi, le banquier est amené à évaluer à chaque fois, si nécessaire, la valeur de sa garantie et cela toute au long de la durée de vie du crédit immobilier.<sup>33</sup>

## **2.2.3. Les risques administratifs**

C'est l'ensemble des éléments rattachant à la mise en place, au traitement et au suivi des dossiers des crédits, la maîtrise des aspects administratifs et organisationnels est indispensable pour une optimisation du service crédit au sein d'un établissement bancaire.<sup>34</sup>

## **Section O3 : les garanties lies au crédit bancaire**

---

<sup>32</sup> MATHIEU, M. « l'exploitation bancaire et le risque crédit », paris, Ed La revue banque, Editeur, 1996.P91.

<sup>33</sup> BELTAS, A. « la nécessité de développer un marché des titres hypothécaires en Algérie ».2000, P22.

<sup>34</sup> [www.giroussillon.com](http://www.giroussillon.com) (cnsulté le 08/03/2023).

Dans cette section je vais Sitter les garanties lies aux crédit bancaire

## 1. Définition de garantie

Une garantie est « une assurance que le débiteur doit donner à son créancier, afin de certifier que le crédit souscrit sera bien remboursé. Il existe différentes formes de garanties dans le cadre d'un crédit, les garanties réelles et les garanties personnelles. Mais le type de garantie dépend surtout du risque encouru par le créancier et la nature du prêt »<sup>35</sup>.

## 2. Typologie des garanties

Chaque banque exige aux clients demandeurs d'un crédit des garanties. Cette procédure permet aux banques de se protéger contre les différents risques.

### 2.1. Les garanties personnelles

Sont définies comme « l'engagement pris par une personne physique ou morale (que nous appelons la caution) de satisfaire une obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même, elle se matérialise sous forme de cautionnement ou l'aval »<sup>36</sup>

Ce sont des engagements pris par des personnes physiques ou des personnes morales, pour garantir au banquier l'exécution des obligations du débiteur, si celui-ci ne les exécute pas à l'échéance. On distingue le cautionnement et l'aval.

- **Le cautionnement**

L'article 644 du Code Civil algérien stipule : « Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> <https://www.boursedescredits.com/lexique-definition-garantie-credit-2188.php>

<sup>36</sup> FERROUDJ A., « Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien », mémoire de master, option commerce international, université de Bejaia, 2008.

<sup>37</sup> L'article 644 du code civil Algérien.

Selon l'article 645 du Code Civil, le cautionnement est un acte consensuel, c'est-à-dire qu'il ne peut être constaté et prouvé que par écrit. On peut distinguer entre deux formes de cautionnement :

Il peut être simple ou solidaire.

**-Le cautionnement simple** : La caution simple bénéficie de deux avantages, qui sont le bénéfice de discussion et celui de division :

**\*le bénéfice de discussion** : le créancier ne peut exécuter sur les biens de la caution qu'après avoir discuté le débiteur dans ses biens.

**\*le bénéfice de division** : dans le cas de la pluralité des cautions, la caution peut demander au créancier de diviser les poursuites et de ne payer qu'une partie de la créance garantie.

**-Le cautionnement solidaire** : Dans ce cas, la caution ne peut pas apposer au créancier le bénéfice de discussion et elle est la renonciation de division avec extension de la solidarité aux héritiers de la caution. Le créancier peut poursuivre indifféremment le débiteur principal ou la caution.

- **L'aval**

Conformément à l'article 407 du Code de Commerce : « l'aval est l'engagement d'une personne à payer tout ou partie d'une créance, généralement un effet de commerce »<sup>38</sup>.

L'aval est « l'engagement apporté par un tiers sur un effet de commerce pour une garantir le paiement. L'avaliste est donc solidaire du débiteur principal. L'aval peut être donné sur l'effet ou par acte séparé »<sup>39</sup>

## 2.2. Les garanties réelles

Les garanties bancaires réelles confèrent à leurs bénéficiaires un droit sur un ou plusieurs biens (meubles et immeubles) appartenant à son débiteur ou à un tiers, pour assurer le remboursement du créancier en cas de non-paiement de la dette. Ces garanties confèrent au

---

<sup>38</sup> L'article 407 du code de commerce Algérien.

<sup>39</sup> LUC BERNET ROLLAND « Principes de technique bancaire », 24<sup>ème</sup> édition DUNOD, Paris, 2006, P. 174.

créancier un droit réel sur le bien<sup>40</sup>. Le code civil distingue deux principaux types de garanties réelles : l'hypothèque et le nantissement.

- **L'hypothèque**

L'article 882 de code civil définit l'hypothèque comme étant « le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe » c'est une garantie réelle

- **Le nantissement**

L'article 948 du code civil définit le nantissement comme « *un contrat par lequel une personne s'oblige, pour la garantie de sa dette ou 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 cet objet en quelques mains qu'il passe, par préférence aux créanciers chirographaires et aux créanciers inférieurs en rang* ».

## **Conclusion**

Les banques proposent une gamme large et assez importante des produits en matière de crédit afin de répondre aux besoins de sa clientèle. Quel que soit la nature et le type du crédit le risque est une partie intégrante de l'activité bancaire, pour se protéger contre ses risques le banquier prend des précautions et des moyens de protection qui sont les garanties

---

<sup>40</sup> BENMESSAOUD Sofiane « les garanties des crédits bancaires : une étude comparée » mémoire de magister, Université d'Oran, P.133.

***Chapitre 2 :***

***Le financement de l'immobilier en Algérie***

## **Introduction**

En Algérie, le crédit immobilier est le principal moteur du secteur immobilier algérien, puisqu'en contractant un prêt immobilier pour l'acquisition d'une propriété algérienne, le consommateur ne sera plus locataire et économisera ainsi des loyers payés à ses anciens loueurs.

Le prêt immobilier est devenu l'un des principaux produits financiers algériens, ceci s'applique aussi bien au financement du résidentiel qu'également au crédit immobilier commercial algérien. L'emprunt immobilier contribue lourdement à la promotion immobilière et à la construction de logements et fait profiter les futurs propriétaires algériens, car il leur permet d'acquérir un logement en Algérie même s'ils ne sont pas résidents et s'ils habitent à l'étranger. C'est un prêt dont l'objet est lié à l'acquisition l'aménagement ou la construction d'un bien immobilier. Ce prêt est mis en amortissement dès que les fonds ont été débloqués, il existe aussi des cas spécifiques de déblocage partiel, de période de différé.

Dans ce chapitre, nous consacrons la première section pour la présentation de marché immobilier en Algérie, ainsi que le financement de crédit immobilier aux particuliers, et aux promoteurs.

### **Section 01 : Le marché immobilier en Algérie**

Je vais exposer dans cette section quelques notions relatives au marché immobilier, d'abord il y a lieu de détailler l'élément essentiel de ses échanges qui ne peut être que le bien immobilier. Ensuite je vais aborder le marché immobilier et sa segmentation.

#### **1.1. Définition du bien immobilier**

« 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 ».<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Didier Cornuel, « économie immobilière et des politiques du logement », 1ère édition De Boeck supérieurs. A., 2013, p. 2.

## **1.2. Les caractéristiques du bien immobilier <sup>2</sup>**

Les biens immobiliers ont des caractéristiques bien définies telles que : leur durabilité, leur immobilité, ainsi que leur hétérogénéité auxquelles on peut ajouter les caractéristiques liées à l'importance des coûts de transaction et à l'imperfection de l'information.

### **1.2.1. La durabilité**

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

### **1.2.2. L'immobilité**

Par définition le bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé sans détérioration, ce qui explique la relation entre le prix de l'immeuble et le prix du foncier (l'endroit où il se trouve). Cette caractéristique d'immobilité rend encore plus difficile l'ajustement entre l'offre et la demande sur le marché immobilier, contrairement aux biens mobiliers (déplaçables) qui rendent l'offre et la demande plus flexibles.

### **1.2.3. L'hétérogénéité**

On dit que les biens immobiliers sont hétérogènes, car deux biens ne peuvent jamais être les mêmes. Ils peuvent être très semblables, mais ne peuvent avoir les mêmes coordonnées géographiques. Les biens immobiliers ont plusieurs caractéristiques d'hétérogénéité extrêmement détaillées, au point que chaque immeuble a sa particularité telle que : leur taille, leur accessibilité, leur orientation, leur forme...

## **1.3. Autres caractéristiques**

En plus des caractéristiques principales, on peut citer :

- Le bien immobilier comme un actif peu liquide et les coûts de transaction sont très élevés ;
- L'imperfection de l'information sur le marché immobilier.

---

<sup>2</sup> JEAN-JACQUES GRANELLE, « économie et urbanisme : du foncier à l'immobilier 1950-2008 », l'Harmattan, 2009, p. 41.

## 1.4. Typologie des biens immobiliers <sup>3</sup>

Une classification permet d'éliminer de nombreuses sources d'hétérogénéité, mais ne permet jamais de les éliminer toutes, et comme on l'a vu, chaque bien immobilier est unique. Le bien immobilier est classé par fonction selon son type et sa localisation géographique. Les biens immobiliers sont classés dans les catégories suivantes :

- L'immobilier résidentiel ;
- L'immobilier professionnel ;
- Autres types de biens immobiliers.

### 1.4.1. L'immobilier résidentiel

Ce type de bien est d'une grande importance, car il a pour but de loger des personnes.

On y trouve essentiellement :

- Le logement ;
- Les résidences avec services ;
- Les résidences de tourisme.

#### A. Le logement

D'une façon générale, c'est tout local destiné à l'habitation des ménages tels que les appartements, les villas, les constructions individuelles...

#### B. Les résidences avec services

Ce sont des habitations ou 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.

---

<sup>3</sup> Manuel d'un programme de formation, CNEP-Banque, « le prêt hypothécaire », 2007.

### 1.4.2. L'immobilier professionnel

Il regroupe tous les biens à usage professionnel, on y trouve essentiellement :

- **L'immobilier de bureau** : ce type d'immobilier abrite des directions sans aucune manipulation de marchandise ;
- **L'immobilier industriel** : ces immeubles abritent les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple des entrepôts, des usines, des industries légères et lourdes ;
- **L'immobilier commercial** : centres commerciaux, super marchés.

### 1.4.3. Autre types d'immobiliers

Les biens concernés par cette catégorie ne sont ni des immobiliers résidentiels ni des immobiliers professionnels. Il s'agit : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, des cimetières, biens de l'État (casernes, prisons...), et de l'immobilier de loisir (musées, parcs d'attraction...).

## 1.5. Marché immobilier en Algérie

### 1.5.1. Définition du marché immobilier

On peut définir le marché immobilier comme étant un lieu de rencontre à un instant donné de la volonté des consommateurs exprimé par leur demande et des désirs des producteurs exprimés par leur offre de logement.<sup>4</sup>

### 1.5.2. Les intervenants sur le marché immobilier <sup>5</sup>

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

---

<sup>4</sup> SEGAUD (M), BANVALET (C), BRUN (J) ; « Logement et habitat ; l'état des savoirs » ; Edition, la découverte, Paris, 1998, p. 37.

<sup>5</sup> SELANDOUX JEAN-FRANCOIS, « le marché immobilier », maison d'édition, 2005, p. 30.

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.

### **1.5.2.1. Les intervenants temporaires**

Avant la mise en place d'un nouveau dispositif immobilier, l'État était le seul intervenant sur le marché immobilier. Après les réformes sur les entreprises, les processus de l'opération immobilière (production, financement, commercialisation) sont repartis entre différents intervenants.

#### **A. Le maître d'ouvrage**

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

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

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'officier de promotion et de gestion immobilière (l'OPGI).

#### **B. Le maître d'œuvre <sup>6</sup>**

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

---

<sup>6</sup> Manuel de MAHIOU Samira, crédit immobilier, 2012.

### **C. L'entreprise de réalisation**

C'est une personne physique ou morale chargée de la réalisation du projet sur le terrain. Cette réalisation doit se faire conformément aux plans, préalablement, établis par le maître d'œuvre et suivant les conditions des contrats avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

### **D. Le promoteur**

Il peut être toute personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des programmes immobiliers. On distingue deux (02) catégories de promoteur, à savoir :

- **Promoteur publics**

Ils interviennent dans le cadre de la politique du logement social menée par l'État, ainsi que le logement promotionnel.

- **Promoteur privés**

Il s'agit des promoteurs nationaux ou étrangers qui se sont intéressés au domaine de la construction, qui travaillent pour leurs propres comptes et qui participe dans la production de L'immobilier.

## **1.5.2.2. 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 <sup>7</sup>**

Il a pour mission l'élaboration d'un rapport officiel fournissant la valeur actuelle et exacte du bien pour fin de financement.

---

<sup>7</sup> Jean-Jacques, EORTUNAT, CHRISTEL, Jean.Varnet, « lexique pratique du financement de l'immobilier ».Paris, revue bancaire, édition, 2003, p. 74.

Toute anomalie et désuétude pouvant affecté la 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 connaître par les moyens de publicité foncière, les droits de propriété et d'autres droits réels existant sur les immeubles et d'inscrire les garanties d'hypothèque au profit des créanciers.

## **1.5.3. Autres intervenants**

### **A. Établissements prêteurs**

Les banques, Établissements 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 Ouvres Sociales (F.N.P.O.S).

## **B. Les organismes de contrôle**

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

### **1.5.4. Segmentation du marché immobilier**

On peut distinguer deux (02) marchés immobiliers, à savoir :

#### **1.5.4.1 Le marché primaire**

Est considéré « comme primaire le marché sur lequel sont proposés à la cession ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable. L'offre émane, essentiellement, des promoteurs publics ». <sup>8</sup>

#### **1.5.4.2 Le marché secondaire**

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens, préalablement, vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont, essentiellement, les particuliers et les agences de placement immobilier.

### **1.5.5. Le nouveau cadre institution de financement de l'immobilier <sup>9</sup>**

Jusqu'en 1997, la CNEP était la seule institution pouvant financer le logement à coté bien sûr du Trésor Public. L'État 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 a 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 :

---

<sup>8</sup> HENTOUR F., « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire de licence, option finance, école supérieure de banque, université d'Alger, 2008.

<sup>9</sup> Loger les pauvres dans les villes africains, programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), 2010.

- La Caisse Nationale du Logement (CNL) ;
- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) ;
- La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) ;
- La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) ;
- La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique (SATIM).

#### **1.5.5.1. La caisse nationale de logement (CNL) <sup>10</sup>**

La Caisse Nationale de logement (CNL) est un établissement public industriel et Commercial (E.P.I.C) placé sous la tutelle du ministère de l'habitat, créée par le décret n° 91-145 du 12 mars 1991, modifiée et complétée par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994.

##### **1.5.5.1.1. Les missions et attributions de la CNL**

La CNL assure ses missions à travers des dispositions d'octroi d'aides et à la personne dans le domaine de logement. Elle gère pour le compte de l'État, et est en relation avec les collectivités locales, les maîtres d'ouvrage, les promoteurs immobiliers, les bénéficiaires des aides personnalisées, les financements publics mobilisés annuellement au profit des programmes de :

- Logements promotionnels aidés qui s'adressent aux ménages aux revenus intermédiaires (n'excédant pas six fois le SNMG) ;
- Logements destinés à la location- vente ;
- Logement rural ;
- Logement en accession aidée à la propriété(AAP) ;
- Résorption de l'habitat précaire et de réhabilitation du cadre bâti.

---

<sup>10</sup>Document MAHIOU Samira « crédit immobiliers aux particuliers »,2012. p. 58.

#### **1.5.5.1.2. Les intervenants du CNL**

La CNL est un instrument privilégié des pouvoirs publics pour la gestion, d'aides aux personnes dans le domaine du logement. Elle assure donc, la gestion de multiples financements publics mobilisés annuellement au profit de programmes d'aides de logement. Ces aides peuvent être des programmes :

- De logements sociaux participatifs (LSP) ;
- De logement en aide à l'accèsion à la propriété (AAP) ;
- De logement promotionnel aidé ;
- De logements destinés à la location-vente ;
- De logement à l'habitat rural et la résorption de l'habitat précaire.

#### **1.5.5.1.3. L'aide à l'accèsion à la propriété (AAP)**

Est une aide financière directe non remboursable, octroyée par l'Etat et servie par la CNL. Encadrée par le décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 modifié et complété par celui de 9 avril 2002. Elle est destinée à la construction d'un logement qui peut s'effectuer à titre individuel. L'accès à cette aide financière est réservé aux postulants :

- N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'État destinée au logement ;
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation ;
- Justifiant d'un revenu mensuel inférieure ou égal à cinq (5) fois le SNGM ;
- Désireux d'acquérir, ou de construire un logement dont le prix d'acquisition ou le coût de réalisation ne dépasse pas quatre (4) fois le montant maximum de l'aide financière, soit actuellement 2. 000.000 DA ; Conformément à l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, le niveau de l'aide est fixé en fonction du revenu du ménage comme suit :

**Tableau n°1 : les montants de l'aide à l'accession à la propriété (APP), en fonction de revenu du ménage**

<b>Catégorie</b>	<b>Revenu du ménage</b>	<b>Montant de l'aide</b>
<b>Première catégorie</b>	Revenu $\leq$ 25.000	500. 000 DA
<b>Deuxième catégorie</b>	25.000DA < Revenu $\leq$ 40.000DA	450. 000 DA
<b>Troisième catégorie</b>	40. 000DA < Revenu $\leq$ 50. 000DA	400. 000 DA

**Source : D'après l'arrêté interministériel du 09 avril 2002.**

#### **1.5.5.1.4. La convention CNL-Banque**

Afin de faciliter et développer la procédure de l'APP de nombreuses conventions ont été signés entre la CNL et les banques. Ces conventions ont abouti à la création du « guichet unique » ce dernier consiste à faciliter les démarches du citoyen désireux d'acquérir un logement neuf, en mettant à sa disposition un interlocuteur unique ; qui lui facilitera la procédure de l'acquisition d'un logement.

#### **1.5.5.2. Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion**

##### **Immobilière (FGCMPI)**

Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilier est une « mutuelle de promoteurs, à but non lucratif dont le rôle constitue à garantir les paiements effectués au profit des promoteurs immobilier sous forme d'avances, à la commande par les futurs acquéreurs de logements dans le cadre d'une vente sur plans ». <sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>Article 11, Décret législatif N° 93-03 du 1er mars 1993, relative à l'activité immobilier.

#### **1.5.5.2.1. Les garanties du FGCMPI**

Le FGCMPI octroi une garantie qui est une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier. Cette assurance est dénommée « Attestation de Garantie » : elle couvre les avances payées par les acquéreurs en cas d'insolvabilité du promoteur.

Le fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur, les avances qu'il a versé après la réalisation d'un des évènements suivants :

- Le décès du promoteur, sans reprise du projet par les héritiers ;
- La disparition, constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière ;
- L'escroquerie dûment constaté par les autorités judiciaires.

#### **1.5.5.3. La Société de Garantie de 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 d'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 »<sup>12</sup> Elle offre aux prêteurs immobiliers :<sup>13</sup>

- Une garantie simple (couvrant l'insolvabilité définitive de l'emprunteur) ;
- Une garantie totale (destinée à couvrir l'insolvabilité momentanée, retard dans les paiements), avec subrogation aux droits hypothécaires. La réalisation ou mise enjeu de la garantie hypothécaire pouvant se faire, au choix du prêteur assuré par ce dernier suite à une subrogation par la SGCI.

La SGCI peut aussi prendre en charge l'assurance décès et invalidité absolue de l'emprunteur ainsi que l'assurance incendie relative aux biens immobiliers.

#### **1.5.5.4. La Société de Refinancement Hypothécaires (SRH)**

Créée le 27 novembre 1997, la société de Refinancement Hypothécaire est un établissement financier, agréé par la Banque d'Algérie, qui a le statut d'une Entreprise

---

<sup>12</sup> [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz)

<sup>13</sup> Catalogue de la convention société de garantie du crédit immobilier.

Publique Économique (EPE), société par actions (SPA), dotée d'un capital de 3.290.000.000 DA, augmenté à 4.165.000.000 DA en 2003, de 833 actions d'une valeur de 5.000.000 DA.<sup>14</sup>

- Le trésor public : 254 actions, soit 1270 millions de DA ;
- La BNA : 109 actions, soit 545 millions de DA ;
- La BEA : 109 actions, soit 545 millions de DA ;
- Le CPA : 109 actions, soit 545 millions de DA ;
- La CNEP : 76 actions, soit 380 millions de DA ;
- La BADR : 50 actions, soit 250 millions de DA ;
- La CAAR : 50 actions, soit 250 millions de DA ;
- La SAA : 50 actions, soit 250 millions de DA ;
- La CAAT : 26 actions, soit 130 millions de DA.

Ces ressources proviennent de

- L'émission des bons sur le marché financier local (l'émission d'obligations sur le marché financier et hypothécaire) ;
- Les emprunts sur le marché financier international (financement extérieure si le système est faible) ;
- Le recours au refinancement de la banque d'Algérie.

### **La SRH a mission principales**

Son objectif principal est le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés, elle a également pour objectifs :

Développer l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de l'État ;

---

<sup>14</sup> [www.SRH.dz](http://www.SRH.dz)

- Participer au développement du marché financier et favoriser l'octroi du crédit hypothécaire (en permettant aux banques et les établissements financiers d'exercer cette activité dans des conditions de liquidité et de garanties favorables) ;
- Développer la standardisation des normes de souscription des prêts hypothécaires ;
- La promotion du système de financement du logement à long et moyen terme ;
- L'encouragement de la concurrence entre les institutions financières dans l'octroi du crédit hypothécaire.

### **1.5.5.5. La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires Monétique (SATIM)**

#### **1.5.5.5.1. Présentation de SATIM**

SATIM est un « instrument technique d'accompagnement du programme de développement et de modernisation des banques et particulièrement, de promotion des moyens de paiement par carte est aussi l'opérateur monétique interbancaire en Algérie, pour les cartes domestiques et dans un futur proche, internationales »<sup>15</sup> Cette institution fut créée au service des banques en mettant à leur disposition un Système Interbancaire de Gestion (SIG) qui englobe les présentations de :

- La centrale des risques des ménages ;
- Les transactions se rapportant à la monétique ;
- La commande des chèques.

#### **1.5.5.5.2. Les missions de la S.A.T.I.M.**

Les missions de la S.A.T.I.M. peuvent se résumer comme suit :

- La modernisation des technologies bancaires ;
- Le développement et la gestion d'un système monétique interbancaire ;
- La modernisation et la normalisation des instruments de paiement ;
- La promotion des traitements interbancaires

---

<sup>15</sup> [www.satim-dz.com](http://www.satim-dz.com)

- La réalisation des grands projets qui découlent des attributs de la S.A.T.I.M. s'effectuent, en coordination avec les banques dans le cadre d'une mutualiste de leurs investissements.

## **Section 02 : Le financement de crédit immobilier aux particuliers**

satisfaire les besoins des particuliers en matière de l'habitat, les banques doivent diversifier et multiplier les types des crédits immobiliers.

### **2.1. Définition du crédit immobilier au particulier**

« Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel, à long terme, consenti à un particulier, en fonction de sa capacité à rembourser. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, en couvrant tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant. Il est garanti par une hypothèque immobilière portant soit sur un bien immobilier appartenant à l'emprunteur ou sur un bien immobilier appartenant à un tiers. Il est aussi assorti de garanties additionnelles telles que l'assurance insolvabilité, l'assurance-décès et l'assurance des biens »<sup>16</sup>

### **2.2. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers**

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

#### **2.2.1. La durée**

La durée d'un prêt immobilier varie, généralement, dans la limite des 30 ans. Le choix d'une durée maximale s'effectue, généralement, selon la réglementation en vigueur et les conditions d'éligibilité de la banque au marché hypothécaire. Cependant, une durée est déterminée pour chaque client selon son âge et sa conjoncture personnelle (capacité de remboursement). Indépendamment du taux d'intérêt, plus la durée est courte, plus faible sera le coût total du prêt. Par contre, la mensualité de remboursement sera plus importante.

---

<sup>16</sup> CNEP-BANQUE, OPCIT, p. 7.

**Tableau 02 : la durée des crédits immobiliers aux particuliers**

Catégorie	Durée maximale
Achat de terrain	30 ans dont 12 mois de différé
Achat de logement LSP et VSP	40 ans dont 36 mois de différé
Achat de logement auprès d'un particulier	40 ans dont 36 mois de différé
Achat de logement auprès d'un promoteur	40 ans dont 6 mois de différé
Construction d'une habitation	40 ans dont 36mois de différé
Extension ou surélévation d'une habitation	40 ans dont 36 mois de différé
Aménagement d'une habitation	25 ans dont 36mois de différé
Prêt complémentaire	La durée restante inhérente au prêt initial et 6 mois de différé
Prêt pour « jeune »	40 ans dont 12 mois de différé
Achat d'un local	15 ans dont 3 moi de différé
Aménagement d'un local	15 ans dont 3 moi de différé

**Source : Décision réglementaire de la CNEP-Banque**

### **2.2.2. Le taux d'intérêt**

Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec :

#### **2.2.2.1. Taux d'intérêt fixe**

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

#### **2.2.2.2. Taux d'intérêt variable**

Est appelé, également, taux révisable ou taux ajustable. Dans ce cas, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation du client. Les prêts à taux variables peuvent faire bénéficier les clients dans le cas d'une éventuelle baisse du taux. Mais, ils peuvent aussi être désavantageux en cas d'une hausse des taux qui engendrera

une augmentation des intérêts à payer. Pour les banques, ces taux présentent un avantage en cas de hausse (augmentation de la rentabilité), mais leurs impacts se dévoilera négatif le cas d'une éventuelle baisse de taux (diminution de rentabilité).

**Tableau 03 : les taux d'intérêt pratiqués par la CNEP-Banque<sup>17</sup>**

<b>Intitulé</b>	<b>Taux</b>
Épargne livret	5.75%
Épargne logement	
Epargne livret	6.25%
Epargne populaire	
Non épargnant	6.5%

**Source : Décision réglementaires de la CNEP-Banque**

### **2.2.3. Le différé**

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

#### **2.2.3.1. Le différé total**

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

#### **2.2.3.2. Le différé d'amortissement**

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

### **2.2.4. Le remboursement par anticipation**

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu un rentré de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est le remboursement par anticipation. Dans ce cas, il évitera de payer les échéances futures et économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois, le banquier peut lui

---

<sup>17</sup> Selon la décision réglementaire n°1371/2013 du 12/08/2013.

demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.<sup>18</sup>

### **2.2.5. Les intérêts intercalaires**

Sont dus lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois. Ce ci, dans le cas des constructions de maisons individuelles, achats d'appartement sur plans ou auto construction et les travaux d'aménagement. Le bien ne sera livré qu'après une année ou deux. La banque dans ce cas, versera les sommes demandées au titre du crédit accordé à chaque fois qu'elles sont demandées par le client. Ce dernier paiera des intérêts sur les sommes déjà versées pour la période jusqu'à la fin de la durée de différer. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires.<sup>19</sup>

## **2.3. Typologies des crédits immobiliers**

### **2.3.1. Crédit à la construction**

Les prêts à la construction sont destinés au financement de la réalisation de projet de construction pour son propre compte, pour le compte du conjoint, ou d'un ascendant âgé, soit pour :

- L'aménagement ou l'extension d'une habitation ;
- Une construction individuelle ;
- Une construction en coopérative immobilière.

### **2.3.2. Crédit à l'accession**

Ils sont destinés au financement pour son propre compte :

- D'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de vente sur plan (VSP) ou d'un logement social participatif (LSP) auprès d'un promoteur ;
- D'un achat d'un terrain ;
- D'une habitation ou d'une construction au cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale ;

---

<sup>18</sup> OUHAB S. et OUMBICHE O., « Le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité, contrôle audit, université de Bejaia, 2013.

<sup>19</sup> SALMI C., TATACHEK S. et SLAIM W., « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.

- D'un achat d'un local à usage commercial ou professionnel.

### **2.3.2.1. La vente sur plan (VSP)**

La vente sur plan est un mode qui permet au promoteur de vendre un bien immobilier sans qu'il soit achevé. Cette technique a été introduite par le décret législatif N° 93-03 du 1 mars 1993, relatif à l'activité immobilière dont l'article 9 stipule que : « sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes..., un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction de l'immeuble avant achèvement. Dans ce

### **2.3.2.2. Achat de terrain**

Ce prêt est destiné à toute personne désirant s'approprier un terrain, et ayant un revenu permanent et régulier.

### **2.3.2.3. Logement social aidé ou participatif**

Ce type de crédit permet l'acquisition d'un logement participatif subventionné par une aide à l'accession à la propriété (AAP) qui est accordé par la caisse nationale du logement (CNL). Le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier sous forme de LSP se fait sous deux formes :

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

Les niveaux de l'aide finale octroyée par l'État, par référence aux revenus des postulants augmentés, le cas échéant, par celui de leur conjoint, sont fixés comme suit :

- 700.000 DA lorsque le revenu est supérieur à une fois (1) le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre fois (4) le salaire national minimum garanti (supérieur à 72 .000 DA et inférieur ou égal à 108 .000 DA).

## **2.4. Autre types de crédits**

### **2.4.1. Crédit location habitation**

Ce type de crédit est destiné aux personnes physiques pour le paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail d'une habitation... dont la durée du bail doit être de 12 mois au minimum, sans toutefois dépasser 24 mois.<sup>20</sup>

#### **2.4.2. Crédit location-vente**

La location-vente est un moyen d'accès au logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixé dans le cadre d'un contrat. Les logements réalisés dans le cadre de la location-vente sont destinés aux particuliers :

- N'ayant pas possédé un bien immobilier à usage d'habitation ;
- N'ayant jamais, bénéficié d'une aide financière de l'État ;
- Dont l'âge ne dépasse pas les soixante dis ans ;
- N'ayant jamais bénéficié d'un crédit à la construction ou à l'accession ;
- N'ayant jamais bénéficié d'un crédit pour le compte d'autrui.

#### **2.4.3. Le prêt jeune**

Le prêt hypothécaire pour jeune est accordé à toute personne physique âgée de trente-cinq (35) au plus à la date du dépôt du dossier de demande de crédit, la date du récépissé du dépôt faisant fois, cette formule proposée par la CNEP Banque « le prêt hypothécaire pour jeune » permet au client d'être financé à 100 % du prix initial du bien immobilier au lieu de 90% ou 80% selon des différents types de crédits et la durée du crédit peut s'étaler jusqu' à 40 ans, ce dernier (le crédit hypothécaire pour jeune) est accordé dans le cadre :<sup>21</sup>

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

---

<sup>20</sup> Décision réglementaire n°1373/2013 du 26 août 2013.

<sup>21</sup> Article 2 : champs d'application selon la note d'instruction N°01/2008 portant sur les modalités de la mise en oeuvre du prêt hypothécaire « jeune ».

## 2.4.4. Les prêts à taux d'intérêts particuliers

### 2.4.4.1. Les taux d'intérêt bonifiés

La CNEP-Banque accorde des prêts à taux d'intérêts bonifiés pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif, pour avoir le caractère de collectif il faut qu'il soit au moins R+3, et pour la construction d'un logement rural.<sup>22</sup> Les crédits concernés par la bonification du taux d'intérêts sont :

- Crédit d'acquisition d'un logement social participatif (LSP) ;
- Crédit pour acquisition d'un logement social participatif (LSP) collectif fini
- Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en vente sur plan (VSP) ;
- Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif fini ;
- Crédit pour la construction d'un logement rural à condition d'avoir l'aide frontal de l'état ;

Les taux d'intérêts bonifiés que ce soit pour la construction d'un logement rural ou l'acquisition d'un logement promotionnel collectif sont les suivant :

- Un taux d'intérêt bonifié de 3% est accordé aux personnes ayant un revenu mensuel net supérieur à 06 fois et inférieure a 12 fois le SNMG ;
- Un taux d'intérêt bonifié de 1% est accordé aux personnes ayant un revenu mensuel net inférieure ou égal à 06 fois le SNMG<sup>23</sup>.

La différence entre le taux d'intérêt supporté par le client de 1% et le taux fixé par la CNEP qui est de 6%, est à la charge du trésor public.

### 2.4.4.2. Le taux d'intérêt pour le personnel du ministère de la défense nationale (MDN) <sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Décret exécutif n°10-87 du 10 mars 2010 Fixant les niveaux et modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêts des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

<sup>23</sup> Manuel de procédures de crédits hypothécaires aux particuliers « CNEP-Banque ».

<sup>24</sup> Convention signée entre la CNEP-Banque et le MDN le 03/07/2012 définit les conditions et les modalités d'octroi de crédit immobilier.

Le taux d'intérêt appliqué pour les crédits immobiliers accordés aux personnel du (MDN), personnel civil assimilés et retraités, veuves est de 4,5 %. Les crédits concernés sont le financement concerné par les biens à usage d'habitation.

- Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier ;
- Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier ;
- Auto construction avec ou sans aide de l'état ;
- Extension, surélévation d'une habitation ;
- Aménagement d'un logement ;
- Vente sur plan (promotion immobilière du MDN et promoteurs immobiliers ;
- Logement promotionnel aidé avec ou sans aide de CNL).

### **Section 03 : Le financement de crédits immobiliers aux promoteurs**

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

#### **3.1. Définition de la promotion immobilière**

L'activité de promotion immobilière recouvre de multiples aspects : économiques, financiers, juridiques et réglementaires, sociologiques, commerciaux, fiscaux, etc. en ce sens, c'est une activité économique très complète qui se trouve à la croisée des chemins des différentes composantes de notre vie économique, politique, sociale, dans ses aspects privés et publics et qui est toujours à un moment donné, le reflet d'une société.

**Le promoteur** est une personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente, de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usages de programmes de construction.<sup>25</sup>

#### **3.2. Les activités d'un promoteur immobilier**

L'activité de promoteur immobilier recouvre :

---

<sup>25</sup> Alain Béchade : « La promotion immobilière », édition : Presses Universitaires de France, Paris : PUF, 1997, France. p. 9.

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

### **3.3. Les interlocuteurs du promoteur immobilier**

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

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

#### **3.3.1. Les intervenants travaillant pour le promoteur**

Il existe plusieurs types des intervenants qui travaillent pour le promoteur, à savoir :

- L'architecte, le géomètre, les ingénieurs-conseils, bureaux d'études et autre maître d'œuvres (économistes de la construction, paysagistes, décorateurs, etc.), intervient comme locateurs d'ouvrages ;
  - Bureau de contrôle et coordonnateur sécurité ;
  - Conseillers, consultants divers, expert fiscal ou juridique et avocat ;
  - Publicitaires et commerciaux.
- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) ;
- Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI).
- Le vendeur du terrain (services des domaines publics ou les particuliers propriétaires);
  - Le notaire pour la rédaction des actes et contrats (acte de propriété du terrain, contrat VSP, etc.).
  - Les administrations : les différentes catégories des administrations sont :
- Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;

- De l'urbanisme le ministère de finances ;
- Le ministère de l'environnement ;
- Les services fiscaux.
- Les concessionnaires : sont, principalement, l'Algérienne Des Eaux (ADE), SONALGAZ et Algérie Télécoms.

### **3.4. Les types de la promotion immobilière**

Ils existent deux types de promotion immobilière :

#### **3.4.1. La promotion immobilière privée**

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

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

#### **3.4.2. La promotion immobilière publique**

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

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

### **3.5. Les principes de financement de la promotion immobilière**

Les grands principes pouvant être retenus sont les suivants :

- La quotité du financement ;
- La durée du financement ;
- La mobilisation ;
- La commercialisation du produit immobilier.

#### **3.5.1. La quotité du financement**

La CNEP-Banque peut financer jusqu'à hauteur de 80% du coût global du projet du bien de réalisation des biens immobiliers destinés à la vente ou à la location. L'apport personnel du promoteur immobilier peut être constitué par le terrain d'assiette pris à sa valeur d'acquisition, des frais et travaux préliminaires engagés (études de sol, études techniques et d'architecture, travaux, installations de chantier, etc.). L'apport personnel du promoteur est de 10% au minimum du coût de projet.

#### **3.5.2. La durée de financement**

La durée d'utilisation du crédit destiné à la promotion est adossée à la durée retenue pour la réalisation du projet.

#### **3.5.3. La mobilisation du crédit**

Le crédit est mobilisé à la présentation du promoteur des justificatifs des situations des travaux et/ou factures. Chaque tranche de crédit utilisée est matérialisée par un billet à ordre souscrit par le client comportant une échéance commune qui coïncide avec la date prévisionnelle de livraison des logements.

#### **3.5.4. La commercialisation**

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

## **Conclusion**

Les établissements financiers n'hésitent pas à mettre à la disposition du secteur de l'habitat, un important financement jamais réalisé depuis l'indépendance, pour suivre la réalisation des opportunités dans le domaine du logement en Algérie.

En mettant en place ce financement, les banques marquent leur volonté d'agir en entreprise socialement responsable contribuant de façon décisive à la lutte contre la crise du logement et participant activement au développement économique et social du pays, ce financement se veut également une solution financière dédiée, d'abord, aux ménages, tout en permettant aux banques de jouer un grand rôle dans la promotion de l'habitat social et dans l'application du programme, lancé déjà depuis quelques années. Cette convention fixait précisément l'objectif de renforcer le dispositif de soutien à l'habitat social et du coup, d'ouvrir de nouvelles perspectives à la classe moyenne en matière d'acquisition de logement.

Le secteur bancaire public entend maintenir le financement au cœur de sa stratégie de distribution. Les banques viennent donc de mettre en pratique une concertation qui a duré quatre mois de négociation. Cette nouvelle opération de financement, adossée aux banques publiques, permet de réaliser 300.000 logements au profit des fonctionnaires, des salariés, des artisans ou des commençants, et aux promoteurs d'avoir accès au crédit.

*Chapitre 3 :*

*Présentation de la CNEP-Banque et ses procédures  
dans le financement d'un crédit immobilier*

## **Introduction**

L'objectif de ce chapitre est de présenter la CNEP-Banque, il est scindé en trois sections. Dans la première section nous allons présenter la CNEP-Banque, sa création, son évolution, son organisation ainsi que ses organes de contrôle. La deuxième section est consacrée à la présentation de l'organisation et les missions de la CNEP-Banque. Enfin la troisième section sera consacrée à la présentation des procédures adoptées par la CNEP-Banque dans le financement de logement.

### **Section 01 : Création et historique de la CNEP-Banque**

Dans cette section, je présente la création et l'historique de la CNEP-Banque, et ses organes de contrôle ainsi que son organigramme sur l'organisation générale Cette section portera sur la présentation de la CNEP-Banque, et ce à travers sa création et la détermination de l'évolution historique de la CNEP-Banque en premier lieu, et puis je parle sur l'organisation et les missions de la CNEP-Banque et les organes de contrôle.

#### **1. Création de la CNEP-Banque**

La CNEP Banque est une SPA au capital social de 46. 000. 000. 000 Da. Elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Son siège social se situe au : 42, rue « KHELIFA BOUKHALFA », Alger.

La caisse national d'épargne et de prévoyance dénommée CNEP était une institution financière non bancaire créée par la loi n°64-77 du 10/08/1964, dont la vocation principale était la collecte de l'épargne. La CNEP s'est vu attribuée trois (03) grandes missions, qui sont principalement

- La collecte de l'épargne des ménages.
- Le financement de l'habitat.
- La promotion immobilière

La première agence de la CNEP Banque a officiellement ouvert ses portes le 1er Mars 1967 à Tlemcen<sup>1</sup>. La CNEP-Banque était considérée comme un incontournable bailleur de fonds dans le secteur de l'habitat, elle finançait le secteur de l'habitat uniquement à partir des

---

<sup>1</sup> Document interne de la CNEP\_Banque

ressources financières qui provenait exclusivement des ménages. En effet, elle ne pouvait donner des crédits au-delà des ressources d'épargne collectées, ce qui représentait d'ailleurs sa capacité potentielle de financement. En 1997, la CNEP a été agréée en banque par le conseil de la monnaie et de crédit. Suite à cette décision, il s'est imposé à la CNEP d'adapter ses statuts, de mettre en œuvre un plan d'action institutionnel approuvé par la banque d'Algérie.

La CNEP-banque est soumise à la loi sur la monnaie et le crédit, notamment aux dispositions relatives aux règles prudentielles et au contrôle de la commission bancaire.

## **2. Historique de la CNEP banque**

La CNEP a vécu plusieurs changements au cours de son évolution, que nous allons présenter en 4 étapes :

### **2.1. Première étape : de 1964 à 1970**

Durant cette période, la CNEP-Banque a assuré un double rôle. Le premier rôle est la collecte de l'épargne des ménages sur livrets avec un taux d'intérêt de 2.8% par ans, jusqu'à 1970. Dans cette période, le réseau de collecte était constitué de deux agences seulement (Alger et Tizi- Ouzou) et elle a été assurée par les réseaux PTT. Son deuxième rôle est la distribution des prêts sociaux hypothécaires.

### **2.2. Deuxième étape : de 1971 à 1979**

Durant cette période, la CNEP-Banque est devenue un acteur incontournable dans le financement des différents programmes d'habitat en utilisant les fonds d'épargne et les fonds du trésor public. Et ce, selon les dispositions prévues dans l'instruction n°08 du 27 Avril 1971 de la direction du trésor public et aussi la mise en œuvre du compte d'épargne devise selon les dispositions de l'instruction du 17 mai 1971 et le livret d'épargne devise en 1977 avec un taux préférentiel exclusivement pour les algériens à l'étranger.

### **2.3. Troisième étape : de 1980 à 1997**

Durant cette période la CNEP-Banque s'est vue confier de nouvelles tâches qui sont comme suit :

- Accorder des crédits aux particuliers pour la construction de logements.

- Financer l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants

#### **2.4. Quatrième étape : de 1990 à ce jour**

La CNEP est érigé en société par action sous la dénomination de la CNEP-Banque. La CNEP Banque est régie par le code du commerce et plus précisément par la loi 90.10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit. Cette période est marquée par les événements suivants :

**1997** : changement de statut de la CNEP, il est passée d'une caisse à une banque ;

**1998** : Lancement des crédits à la consommation ;

**2005** : Repositionnement stratégique sur le financement de l'immobilier

**2008** : Lancement de la Bancassurance

**2011** : Repositionnement stratégique : Financement des entreprises quel que soit le secteur d'activité. Actuellement, la CNEP-Banque occupe une place significative dans le système bancaire algérien avec des parts du marché de 23% dans la collecte des dépôts, 21% pour les crédits à l'économie et 54% pour les crédits à moyen et long terme.

### **3. Les organes de contrôle de la CNEP**

La CNEP est gérée par un conseil d'administration composé d'un président nommé par décret et cinq (05) administrations qui représentent les divers ministères impliqués dans sa gestion, soient

- Décider des actions judiciaires à introduire ;
- Déterminer les conditions générales des opérations effectuées dans le cadre de statut et il arrête le budget ;

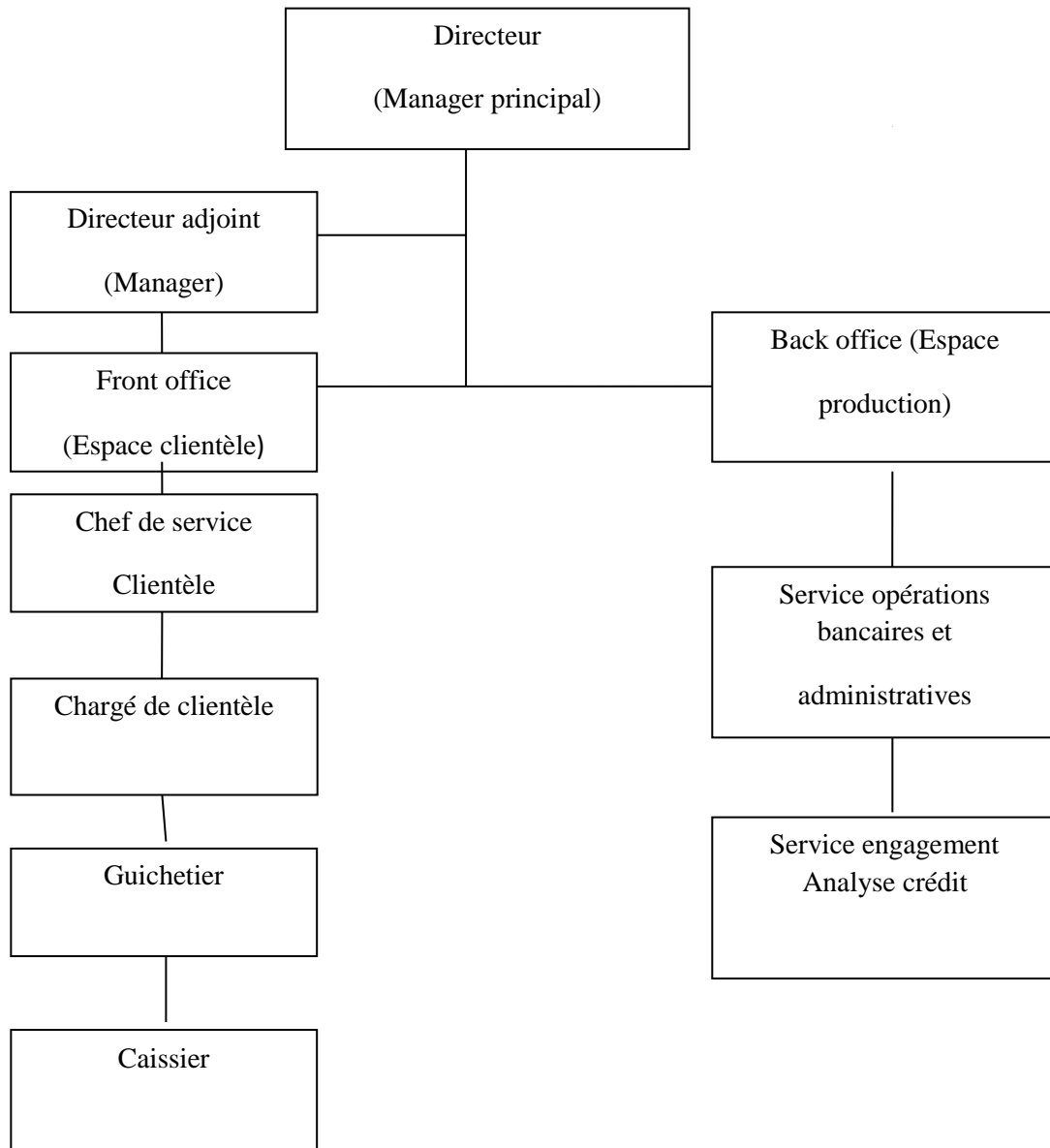
### **4. Organigrammes sur l'organisation générale de la CNEP**

La direction du réseau de Tizi-Ouzou consiste le maillon intermédiaire entre les agences implantées au niveau des wilayas de TIZI-OUZOU, BEJAIA et BOUIRA et la direction générale de la CNEP. Le réseau de TIZI-OUZOU a démarré le 01-01-1992 pour certaines fonctions financières importantes à l'échelle régionale. En outre, la direction du

réseau CNEP de TIZI-OUZOU exerce les fonctions de directions d'assistance et de contrôle. La direction du réseau de TIZI-OUZOU (D.R.T.O) est structurée en différents département ; ces départements sont aussi structurés en service. L'organigramme ci-après nous permet d'avoir une vue d'ensemble sur la structure générale de la CNEP-banque :

**Figure n° 1 :**

**L'organisme d'accueil de la CNEP-Banque Ain el hammam**



Source : Document interne de la CNEP/Banque.

## **Section 02 : Organisation et missions de la CNEP-Banque**

Banque doit avoir une organisation appropriée en vue d'assumer son rôle d'intermédiaire entre les détenteurs et les demandeurs de capitaux, et accomplir d'autres services à ses clients. Chaque banque dispose d'une structure propre et les attributions de chaque service ainsi que leurs dénominations varient d'une banque à une autre. Ainsi, l'objet de cette section est de présenter l'organisation de la CNEP-Banque ainsi que ses différentes missions.

### **1. Organisation des structures de la CNEP-Banque**

La CNEP est structurée comme suit :

#### **1.1. La direction générale**

Le siège de la banque est composé de la direction générale ainsi que les directions centrales spécialisées dans les opérations bancaires et techniques. La direction générale dresse la politique de la banque et assure la coordination des activités de l'ensemble des directions.

#### **1.2. La direction régionale ou de réseau**

La direction du réseau est une structure hiérarchique et de soutien aux agences implantées au niveau de sa circonscription territoriale. Définie par voie réglementaire, elle assure à l'échelle régionale toutes les fonctions déléguées par la Direction Générale.

Cette direction anime et contrôle le travail des agences. Elle est organisée en départements ou services spécialisés dans :

- L'animation commerciale,
- Le crédit,
- Le contrôle
- L'administration.

#### **1.3. L'agence**

L'agence constitue le noyau de la banque, elle est en relation directe avec la clientèle. Elle est chargée de servir le client à travers :

- L'ouverture de comptes
- La distribution des crédits ainsi que les différents produits (services) qu'elle met à la disposition de ses clients.

Elle est chargée de mener toute action qui favorise l'accroissement des ressources de la banque et le développement du portefeuille de la clientèle. Son activité s'inscrit dans le cadre du développement de la région.

L'agence est organisée en fonction des services qu'elle assure au profit de ses clients. En effet, d'après l'article 4 de la DR n° 998/2005 relative à l'organisation des agences, les agences peuvent être classées en trois types (A, B et C) en tenant compte des critères suivants

- La taille
- Le niveau de son activité
- Les missions qui lui sont assignées

Actuellement la CNEP-Banque ne tient pas compte de ces classifications. Dans l'objectif de mettre en pratique une vision plus commerciale au sein de la banque, une nouvelle organisation interne des agences « OCA » est mise en place. Entrée en vigueur le 01 juillet 2013, cette organisation a pour objectif d'optimiser l'utilisation des ressources humaines. Il permet de libérer le temps adéquat aux commerciaux afin qu'ils aient plus de disponibilité pour connaître la clientèle et pour mieux vendre les produits.

L'OCA prévoit l'organisation de l'agence en deux pôles qui sont :

- Le front office qu'est destiné à la réception des clients
- Le back office destiné au traitement des opérations transmises par le front office.

## **2. Les activités et missions principales de la CNEP Banque**

Selon les termes de la loi n°64-227 du 10/08/1964<sup>2</sup>, les tâches de la CNEP-Banque sont les suivantes :

### **2.1. Collecte de l'épargne**

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

---

<sup>2</sup> La loi n° 64-227 du 10 août 1964 portant création et fixant les statuts de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance

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

Les produits de placement offerts à la clientèle sont :

- Le livret d'épargne logement (LEL) : à un taux créditeur de 2% annuellement.
- Le livret d'épargne populaire (LEP) : à un taux créditeur de 2.5% annuellement.
- La carte interbancaire (CIB) : c'est un instrument de paiement qui permet d'effectuer des retraits sur les distributeurs automatiques de billet (DAB).
- La carte épargne (CE) : elle remplace le (CEL et LEP) en 2013 ;
- Les placements à terme (bon de caisse, dépôt à terme) ;
- Le compte RASMALI<sup>3</sup> qui est un compte de dépôt sans intérêt.
- D'autres ressources à une collecte à travers les comptes courants ou commerciaux pour les commerçants et de chèque ouvert aux entreprises et aux particuliers ;

On peut prendre comme exemple : Le compte chèque est un compte de dépôt à vue non rémunéré destiné aux personnes physiques souhaitant domicilier leur salaire, il est aussi ouvert automatiquement pour les clients voulant contracter un crédit c'est le compte courant commercial est un compte de dépôt à vue non rémunéré destiné aux personnes physique ou morale justifiant d'une activité commerciale.

## 2.2. Les crédits à la clientèle

Le financement accordé par la CNEP-banque est de diverses natures, il est destiné aux particuliers et aux entreprises. En effet, elle propose plusieurs types de crédits à savoir :

- Les crédits d'investissement,
- Les crédits promotionnels,
- Les crédits aux entreprises
- Les crédits aux particuliers.

Elle finance les investissements dans tous les secteurs d'activité économique et elle assure la quasi-totalité des financements bancaires consacrés au secteur de l'habitat tels que :

---

<sup>3</sup> Les livrets d'épargne ainsi que le compte RASMALI sont adossé au carnet d'épargne qui est actuellement remplacé par la carte d'épargne à piste magnétique, et le compte RASMALI est un compte de dépôt sans intérêt

- Prêt à la construction.
- Le crédit location habitation.
- La location-vente.
- Les produits à marge.
- Le crédit à la consommation.

### **3. les crédits proposés par la CNEP-Banque**

Les crédits proposés par la CNEP-Banque sont très variés. Nous allons les présenter

#### **3.1. Type des crédits bancaires**

##### **3.1.1. Le crédit location habitation<sup>4</sup>**

Ce type de crédit est accordé aux personnes physiques pour le paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail d'un bien immobilier à usage d'habitation. Les caractéristiques de ce type de crédit sont les suivantes :

- La durée du bail est comprise entre 12 et 24 mois
- Le montant maximum du crédit est fixé à 1 000 000,00 DA ;
- Le taux d'intérêt est fixé à 7%.

##### **3.1.2. La location-vente**

Le crédit location-vente est une modalité d'accès à un logement, avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location, fixée dans le cadre d'un contrat à titre d'exemple le programme AADL.

##### **3.1.3. Crédit « Rachat de créance »<sup>5</sup>**

Il est entendu par « Crédit Rachat de Créance » tout crédit destiné à solder une dette relative à un crédit immobilier, contractée par une personne physique auprès d'une autre banque et de se subroger dans les droits de cette dernière, avec tous les attributs, accessoires, garanties (et exceptions) attachés à cette créance.

---

<sup>4</sup> Décision réglementaire n°1373/2013 du 26 août 2013.

<sup>5</sup> Décision réglementaire n°1303/2012 du 12/01/2012.

#### **3.1.4. Le prêt complémentaire**

Dans le cas où les constructions sont inachevées, et que le montant de prêt initiale a été utilisé, les bénéficiaires peuvent aspirer à un prêt complémentaire destiné uniquement à l'achèvement des travaux de construction, d'extension ou surélévation d'une habitation individuelle. Le crédit à l'aménagement est exclu.

#### **3.1.5. Le prêt « jeune »**

Le prêt hypothécaire jeune a été mis en place par la CNEP-banque à partir de janvier 2008, proposant des conditions avantageuses telles que : le financement à 100% du prix initial du bien immobilier, pour une période de 40 ans, dont la limite d'âge est de 75 ans, et un différé de 12 mois pour l'acquisition de logement.

En ce qui concerne l'acquisition en vente sur plans, la formule jeune prévoit un financement à 100% du prix de cession du logement transcrit sur la décision d'affectation établie par le promoteur, lorsque celui-ci est égale ou inférieur au prix prévisionnel mentionné sur l'attestation de garantie du FGCMPI. Ce prêt est accordé à toute personne physique âgée de moins de 40 ans à la date de la demande du crédit, la date du titre de dépôt faisant foi, et ayant un revenu permanent. Ces prêts sont accordés avec les taux d'intérêts préférentiels de 6% pour les non épargnants, et 5% pour les épargnants.

#### **3.1.6. Le crédit-bail (leasing)**

L'ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail stipule en son 8eme article que « le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat en vertu duquel une partie désignée par l'expression le (crédit bailleur) donne en location, moyennant loyers et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression (Le crédit-preneur ), des biens immobiliers à usage professionnel qu'elle a achetés ou qui ont été construits pour son compte, avec la possibilité pour le crédit-preneur, au plus tard à l'expiration du bail, d'accéder à la propriété de tout ou partie des biens loués dans l'une des formes ci-dessous :

- Par cession, en exécution d'une promesse unilatérale de vente ;
- Ou, par une acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués ;

- Ou, par transfert de plein droit de la propriété des biens édifîés sur le terrain appartenant au crédit-preneur.

Le crédit-bail (MELK IDJARI) été introduit à la CNEP-banque en janvier 2006 par la DR n°1031/DG/2006, abrogée et remplacée par la décision réglementaire N°1444/2015 du 27/12/2015 ayant pour objet la mise en place et la commercialisation du crédit-bail suivi par la note d'instruction 02/2016 du 28/02/2016 expliquant les modalités de traitement de celui-ci.

### **3.1.7. Le crédit à la consommation<sup>6</sup>**

Le crédit à la consommation a été réintroduit par l'article 88 de la loi de finance 2015, il est adressé exclusivement aux biens produit localement.

La CNEP-banque lance le crédit à la consommation par la décision réglementaire n°1448/2016 entrée en vigueur le 07/02/2016. Ce type de crédit est destiné aux :

- Particuliers souhaitant acquérir des véhicules
- De tourisme et de biens mobiliers (équipement informatique, électroménagers, mobilier à usage domestique, céramique sanitaire).

La CNEP-Banque exige certaines conditions afin de bénéficier de ce type de crédit tels que :

- Etre un résident algérien.
- Avoir un revenu mensuel régulier ou permanent (égal ou supérieur à 26000 DA).
- Avoir un apport personnel de 30% du montant sollicité (la quotité est fixée jusqu'au 70% du prix de vente en TTC du/des produit(s) pour les particuliers.
- Avoir un apport personnel de 80% pour le personnel DGSN (Direction Générale De la Sureté Nationale) et à 90% pour celui MDN « c'est-à-dire : personnel du Ministère de la Défense Nationale »)

---

<sup>6</sup> <http://www.algerie-eco.com/index.php/2016/09/18/cnep-banque-lance-credit-a-consommation-tauxdinteret-de-7-epargant-s>

## **Section 03 : Les procédures de la CNEP-Banque dans le financement de logement**

Les entreprises et les citoyens rencontrent plusieurs difficultés dans leurs vies quotidiennes afin d'obtenir des prêts à long terme, leur permettant d'acquérir ou de construire des habitations. La CNEP-Banque était la seule institution financière qui offre des prêts immobiliers aux détenteurs d'épargne auprès de l'Etat dans le financement du secteur de l'immobilier. Il existe une concurrence entre les banques par la proposition de ces meilleurs critères de sélection des candidats aux prêts hypothécaires sans difficultés majeures en essayant sa gamme de produits.

### **1. Crédits immobiliers aux particuliers**

#### **1.1. Définition**

Le crédit immobilier aux particuliers est « un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, et garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou autre bien de substitution de même valeur ou plus<sup>7</sup>. C'est donc, le concours financier de la banque accordé à son client pour la réalisation d'un projet immobilier, qu'il soit à la construction, l'acquisition ou l'aménagement d'un bien immeuble. Ce même bien sera affecté en garantie hypothécaire, ou à défaut un bien de substitution sera hypothéqué.

#### **1.2. Les conditions préalables pour l'obtention d'un crédit immobilier bancaire**

Selon notre enquête menée à la CNEP-Banque, le crédit n'est pas un droit. En effet, il existe plusieurs conditions d'accès aux différents crédits octroyés par cette banque, nous pouvons les résumer comme suit :

- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt (être majeur ou émancipé) et les capacités mentales ;
- Avoir l'âge de majorité et ne pas dépasser les 70 ans ;
- Avoir la nationalité algérienne (soit résident ou non résident)

---

<sup>7</sup> MAHIOU.S, « Le crédit immobilier aux particuliers », guide interne, 04 octobre 2015, page 322.

- Avoir un revenu ; dans le cas d'un CDI<sup>8</sup> permanent le salaire doit être au minimum 20000.00 DA ; et dans le cas d'un CDD<sup>9</sup> il doit avoir 24 mois révolus qui veut dire au Moins 24 mois dans une entreprise ;
- Etre solvable : justifier d'une capacité de remboursement suffisante (18 000.00 DA) ;
- Le bien immobilier à financer doit être situé en Algérie.

### 1.2.1. Dans le cas d'un épargnant

Pour qu'un client ait la qualité d'un épargnant, il doit être titulaire d'un livret épargne logement (LEL) ou d'un livret épargne populaire (LEP), ouvert depuis au moins une année et capitalisant au moins 2000.00DA d'intérêts<sup>10</sup>.

Les postulants qui disposent d'un LEL bénéficient d'un taux d'intérêt privilégié qui est de 5%. Pour les personnes moins de 40 ans et de 5.75% pour ceux qui ont plus de 40ans. Pour les titulaires d'un LEP le taux d'intérêt est de 5% pour les personnes moins de 40ans et 6.25% pour les personnes âgées de plus de 40 ans.

### 1.2.2. Dans le cas de la codébiton

La codébiton est une formule qui permet d'augmenter la capacité de remboursement afin d'obtenir un crédit immobilier suffisant (montant plus important), et cela à partir de revenu d'une autre personne physique qui participe à l'obtention du crédit qu'on peut appeler le coemprunteur. Cette formule a été mise en place par la CNEP-Banque en juin 2003, elle est composée de :

- **L'engagement solidaire**

Permet à la banque de poursuivre, en cas de non remboursement, ensemble ou séparément chacun des Co-emprunteurs en vue de rembourser leurs dettes.

- **L'engagement indivisible**

L'engagement de chaque emprunteur porte sur le remboursement de la totalité du montant de la dette contractée.

---

<sup>8</sup> CDI : contrat à durée indéterminée.

<sup>9</sup>CDD : contrat à durée déterminée.

<sup>10</sup> es intérêts personnels ou cédés ayant déjà été utilisés pour des crédits épargnants sont réputés consommés et ne peuvent plus servir à des nouveaux crédits.

### 1.2.3. Dans le cas d'un cautionnement

L'article 644 du code civil Algérien définit le cautionnement comme « un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ». Le cautionnement peut être défini comme étant un contrat par lequel une personne s'engage à se porter garante auprès de l'emprunteur. L'acceptation de la caution dépend des conditions suivantes :

- ✓ La caution est une personne qui s'engage envers un créancier de couvrir le crédit du débiteur principal si ce dernier ne satisfait pas ses obligations à l'échéance. Son acceptation dépend de certaines conditions qui se déterminent dans la relation entre le principal débiteur et la caution d'un lien de parenté ;
- ✓ Avoir un revenu stable et régulier
- ✓ Une domiciliation située en Algérie
- ✓ La souscription d'une police d'assurance vie pour le montant total du crédit accordé par la caution.

#### **NB :**

- Si le débiteur principal ou le conjoint possède la qualité d'épargnant, le taux d'intérêt y afférent peut être appliqué ;
- Le bien immobilier objet de financement doit être la propriété du principal débiteur ;
- Pour la détermination de la durée de crédit, on prend l'âge de la personne la plus âgée et chacun de ces deux personnes doit souscrire une assurance contre le risque décès.

### 1.3. Typologies des crédits immobiliers offerts par la CNEP-Banque

La CNEP-Banque offre une gamme très diversifiée de crédits immobiliers aux particuliers, on peut classer comme suit :

#### 1.3.1. Les crédits à la construction

Les crédits à la construction sont des crédits destinés pour le financement de la réalisation d'un Projet de construction soit :

- Pour son propre compte
- Pour le compte du conjoint

- Un ascendant âgé

### **1.3.1.1. Les conditions des prêts à la construction**

Selon les informations recueillis durant notre stage effectué à la CNEP-Banque N°204 de AIN EL HAMMAM, plusieurs conditions doivent être réunies pour l'obtention des prêts à la construction, il faut :

- Avoir un livret foncier
- Avoir un acte de terrain ;
- Avoir un certificat de possession ;
- Avoir un permis de construction ;
- Avoir un certificat négatif de l'hypothèque ;
- Avoir un rapport d'expertise et un devis estimatif et quantitatif des travaux à réaliser ;
- Avoir un acte de propriété.

### **1.3.1.2. Les types des prêts à la construction**

- **Prêt pour la construction d'une habitation individuelle**

Ce prêt est destiné au financement de la construction d'une habitation individuelle pour son propre compte, pour le compte du conjoint ou pour le compte de l'ascendant âgé (plus de 75 ans).

- **Prêt pour la construction d'un logement dans le cadre d'une coopérative immobilière**

Ce crédit finance la construction d'une habitation réalisée dans le cadre d'une association, dans laquelle s'organisent des citoyens pour bénéficier d'assiette financière destinée à la construction de logements pour leurs propres comptes et non pas destinés à la vente.

- **Prêt pour l'extension ou la surélévation d'une construction déjà existante**

D'après les informations qu'on a obtenues au cours de notre stage, ce type de crédit est destiné au financement des travaux d'agrandissement d'une habitation individuelle sur le plan horizontal ou vertical, soit par l'ajout de quelques pièces dans l'habitation ou par l'agrandissement et l'élargissement des pièces déjà existantes dans l'habitation.

## • Prêt pour l'aménagement d'un logement

Le crédit pour l'aménagement est destiné au financement des travaux de rénovation et embellissement d'une habitation, travaux intérieurs lorsqu'il s'agit d'un appartement, travaux intérieurs et extérieurs lorsqu'il s'agit d'une habitation individuelle (villa). Les travaux d'aménagement concernés par ce type de crédit sont ceux qui ne nécessitent pas la délivrance d'un permis de construire ou d'extension/surélévation.

### 1.3.2. Les crédits à l'accession

Les crédits à l'accession se sont des crédits destinés pour le financement de l'acquisition pour son propre compte tels que :

- Prêt pour l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier ou d'un particulier ;
- Prêt pour l'acquisition d'un logement selon la formule de vente sur plans (VSP) ;
- Prêt pour l'acquisition d'une construction en cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale ;
- Prêt pour l'acquisition d'un local à usage commercial ou professionnel ;
- Prêt pour l'acquisition d'un terrain à bâtir.

#### 1.3.2.1. Les conditions des crédits à l'accession

Pour acquérir un logement, le client doit respecter plusieurs conditions tels que :

- Avoir un acte de propriété ;
- La surface de bien ne doit pas dépasser 1000 m<sup>2</sup> ;
- Dans le cas de l'acquisition d'un terrain, il doit être destiné à la construction.
- Avoir un négatif d'hypothèque qui veut dire que le bien doit être propre.
- L'exigence de premier rang à l'inscription hypothécaire qui veut dire que la CNEP Banque n'accepte pas le 2eme rang, elle exige toujours le premier rang.

#### 1.3.2.2. Les types des crédits à l'accession

- Prêt pour l'acquisition d'un logement neuf (fini) auprès d'un promoteur immobilier

Ce prêt est destiné au financement de l'acquisition d'une habitation neuve auprès d'un promoteur immobilier financé ou non par la CNEP-Banque. La décision de l'attribution de logement se fait en fonction de salaire de l'acheteur. En effet, le taux d'intérêt varie en fonction du revenu (1% et 3% et 6%)

- Prêt pour l'acquisition d'un logement auprès d'un particulier

Ce prêt est destiné au financement de l'acquisition d'une habitation soit fini ou semi-fini avec des papiers, ou d'une construction en cours de réalisation, auprès d'un particulier (personne physique) ou auprès d'une personne morale (entreprise- société – etc.).

- **Prêt pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement**

Ce prêt est destiné au financement de l'acquisition d'un terrain auprès d'un particulier (personne physique) ou auprès d'une agence foncière (personne morale), destiné à la construction d'une habitation.

- **Prêt pour l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente sur plans**

Ce prêt est destiné au financement de l'acquisition d'un bien immobilier qui est un produit proposé par la CNEP-Banque, il représente un moyen de vendre un bien immobilier à usage d'habitation, commercial ou industriel qui est en cours de réalisation ou bien elle n'est pas encore lancée du tout.

### **Caractéristiques de la VSP**

- ❖ Un contrat de vente sur plan est lui-même l'acte de vente, c'est-à-dire que la vente a lieu dès la signature du contrat VSP contrairement au contrat de réservation ;
- ❖ Le contrat de VSP doit être établi devant le notaire et conforme aux dispositions légales ;
- ❖ Ce contrat doit être établi publié et enregistré.
- ❖ Le promoteur doit souscrire une attestation de garantie Au niveau du FGCMPI.

### ✓ **Les conditions et modalités de mobilisation**

Selon la note d'instruction 12/2016 du 24/07/2016 portant les nouvelles conditions et modalités de financement des acquéreurs des biens immobiliers dans le cadre de la vente sur

plans, la mobilisation du crédit s'effectue en cinq tranches<sup>11</sup> maximum conformément aux modalités et les limites définies règlementairement dans l'attestation de garantie du FGCMPI. Les taux des tranches ont mobilisé sont représentées par le tableau suivant :

**Tableau N°04 : Conditions et modalités de déblocage dans le financement de la VSP**

Etat d'avancement des travaux	Taux
A la signature du contrat VSP	20%
A l'achèvement des fondations	15%
L'achèvement des gros œuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures	35%
A l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voix et réseau divers ainsi que les aménagements extérieurs	25%
A la signature du procès-verbal de prise de Possession	05%

#### **1.4. Caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers**

Les crédits immobiliers aux particuliers ont des caractéristiques bien spécifiques, elles peuvent être résumées en ce qui suit :

##### **1.4.1. Les quotités de financement**

La quotité représente une limitation du montant du crédit accordé, elle ne dépasse généralement pas les 90% de l'investissement du projet. Elle permet pour la banque la réduction et la gestion des risques et de s'assurer de la capacité de l'épargne du client. Elle permet la diminution du coût de cession des logements. En effet, à chaque prêt correspond un taux de financement, ces taux sont représentés par le tableau suivant selon la catégorie de prêts :

**Tableau N°05 : Quotités de financement**

---

<sup>11</sup> Si le contrat de vente sur plans notarié est conclu avant l'octroi du crédit, la mobilisation s'effectue en quatre tranches maximum.

<b>Catégorie de prêts</b>	<b>Taux de financement</b>	<b>Base de calcul</b>
Achat de terrain	90%	Du prix d'acquisition du terrain.
Achat de logement vente sur plan (VSP)	90%	Du prix de cession de logement
Achat de logement social participatif (LSP)	90%	Du prix de cession de logement
Achat de logement auprès d'un promoteur	90%	Du prix de cession de logement
Achat de logement auprès d'un particulier	90%	Du prix de cession de logement
Construction d'une Habitation	90%	Du devis estimatif des travaux de construction
Extension ou surélévation d'une habitation	80%	Du devis estimatif des travaux d'extension ou de surélévation
Aménagement d'une habitation	90%	Du devis estimatif des travaux à entreprendre, dans la limite de 50% de la valeur du bien donné en garantie.
Prêt complémentaire	90%	Du devis estimatif des travaux restant à réaliser.
Achat d'un local commercial	90%	Du prix de cession dans la limite des 80% de la valeur de la garantie.
Aménagement d'un local	50%	Du devis estimatif des travaux dans la limite des 50% de la valeur de la garantie.
Location habitation	100%	Du montant du loyer.

Location-vente	100%	Du montant de la location.
Rachat de créances	100%	Capital restant dû.
Crédit hypothécaires «personnel MDN » : construction, extension / surélévation, aménagement	100%	Du devis estimatif, sans toutefois dépasser 90% du cout global de la construction y compris le terrain.

Source : manuel de procédure CNEP-Banque.

### Exemples de calcul de quotité

#### ❖ Achat de logement :

- ✓ Prix de cession : 1 000 000Da.
- ✓ 90% du devis estimatif : 900 000Da.
- ✓ Montant à accorder : 900.000Da.

#### ❖ Aménagement :

- ✓ Valeur du bien donne en garantie : 2 000 000Da.
- ✓ 50% de la valeur du bien donne en garantie (la limite) : 1 000 000Da.
- ✓ Devis estimatif des travaux : 1 500 000Da.
- ✓ 90% du devis estimatif : 1 350 000DA.
- ✓ Montant à accorder : 1 000 000Da.

### 1.4.2. La durée du prêt

La durée du prêt immobilier se détermine en fonction de l'âge de l'emprunteur, elle varie selon la catégorie du crédit, elle peut aller jusqu'à 40 ans sans toutefois dépasser l'âge de 75ans. Le tableau ci-dessous synthétise la durée de remboursement des différentes catégories de crédits immobiliers.

**Tableau N°06 : la durée des crédits immobiliers aux particuliers**

Catégorie	Durée maximale
Achat de terrain	30 ans
Achat de logement VSP	
Achat de logement LSP	
Achat de logement auprès d'un particulier	
Achat de logement auprès d'un prometteur	
Construction d'une habitation	
Extension ou surélévation d'une habitation	
Rachat de créance	
Aménagement d'une habitation	
Location-vente	
Achat d'un local	15 ans
Aménagement d'un local	
Location habitation	Entre 12 et 24 mois
Prêts hypothécaires « jeune »	40 ans sans toutefois dépasser 75ans

Source : manuel de procédure CNEP-Banque.

### 1.4.3. La période de différé

La période de différé on peut aussi l'appeler la période de grâce, ou de franchise. Elle permet de réduire l'effort de remboursement<sup>12</sup> du client par une répartition mieux équilibrée de la charge financière, en reportant le paiement du principal. Il existe deux types de différés à savoir :

#### a) Le différé total :

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

#### b) Le différé d'amortissement :

Pendant toute la durée de différé, l'emprunteur doit payer que les intérêts dits « intérêts intercalaires », et à la fin de cette période il commencera à rembourser le capital plus les intérêts (sans les intérêts de la période de différé). Le tableau ci-dessous synthétise les périodes de différé appliquées par la CNEP-Banque en matière de crédit immobilier :

**Tableau N°07 : Périodes de différé Selon le type du prêt**

Catégorie de prêt	Période de différé
Construction d'un logement individuel	36 mois
Construction d'un logement dans une coopérative immobilière	
Extension ou surélévation d'un logement	
Acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur	06 mois
Acquisition d'un logement auprès d'un particulier	12 mois pour le jeune)
Acquisition d'un logement dans le cadre de la vente sur plans	36 mois
Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement	12 mois
Aménagement d'un logement	06 mois

<sup>12</sup> La durée de remboursement du crédit est égale à la durée de crédit moins la période de différé.

Acquisition d'un local neuf ou ancien	03 mois
Acquisition d'un local en VSP	36 mois
Construction d'un local	12 mois
Aménagement d'un local	03 mois
Extension d'un local	06 mois

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque.

#### 1.4.4. Le taux d'intérêt

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

##### 1.4.4.1. Le taux d'intérêt fixe :

Les prêts à taux fixe représentent l'avantage principal d'assurer à l'emprunteur et à la banque des conditions définitives leurs permettant de prévoir leurs trésoreries à long terme.

Ce type de taux oblige le banquier, et ce quel que soit l'évolution prévisible de taux d'intérêt, à se soumettre au taux initialement fixé pour toute la durée du prêt. Cela peut lui engendrer des problèmes de trésorerie et dans sa gestion du risque du taux d'intérêt. La même pour l'emprunteur qui ne peut en aucun cas bénéficier d'une quelconque baisse du taux d'intérêt.

##### 1.4.4.2. Le taux d'intérêt variable (révisable) :

Sur toute la période du crédit, le taux d'intérêt peut évoluer (soit à la hausse, soit à la baisse) selon la conjoncture économique. S'il y a une hausse, l'avantage est pour le banquier car il percevra plus d'intérêts, alors que s'il y a une baisse, l'avantage sera pour le client qui aura à supporter une charge moins importante d'intérêts.

La CNEP-Banque pratique un taux d'intérêt variable qui est de 6.5% actuellement. Néanmoins, les taux d'intérêts qu'elle propose sont relatifs à la qualité de ses clients et la nature du crédit sollicité.

Le tableau ci-dessous récapitule les taux d'intérêts proposés par la CNEP-Banque

**Tableau N°08 : Taux d'intérêts proposés par la CNEP-Banque**

Intitulé	Taux
Non épargnant	6.5 %

Epargnant disposant d'un LEL	5.75 %
Epargnant disposant d'un LEP	6.25 %
Crédit bonifié	1 % ou 3 %
Crédit location habitation	7 %
Crédit destiné au personnel MDN	4.5 %
Crédit destiné au personnel CNEP	3.5 %
Prêt jeune :	
Epargnant (LEL ou LEP)	5 %
Non épargnant	6 %

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque.

#### 1.4.4.3. Les taux d'intérêt particuliers

##### ➤ Taux d'intérêt bonifié

Le crédit immobilier à taux bonifié par le trésor public est régi par le décret exécutif n°10-87 du 10 mars 2010, fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

La gamme des prêts hypothécaires concernés par la bonification du taux d'intérêt sont ceux accordés pour :

- ✓ L'acquisition d'un logement promotionnel neuf totalement fini, ou dans le cadre de la VSP ;
- ✓ L'acquisition d'un logement social participatif (LSP) collectif fini ou dans le cadre de La VSP ;
- ✓ La construction d'un logement rural, justifiée par une décision d'éligibilité au soutien de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural.

Les taux d'intérêts bonifiés, que ce soit pour la construction d'un logement rural ou l'acquisition d'un logement promotionnel collectif, sont les suivants :

- ✓ Un taux d'intérêts bonifié de 1% est accordé aux personnes ayant un revenu mensuel net inférieur ou égal à 6 fois le SNMG ;

- ✓ Un taux d'intérêt bonifié de 3% est accordé aux personnes ayant un revenu mensuel net Supérieur à 6fois et inferieur a 12 fois le SNMG.

La différence entre le taux d'intérêt préférentiel (qui est de 6 %) et le taux d'intérêt supporté par l'emprunteur est à la charge du trésor public.

### **Remarque**

La CNEP-Banque a étudié 387 dossiers de crédits bonifiés, elle a engagé un montant de 3 491 536 000.00DA durant l'année 2014.

#### **➤ Taux d'intérêt réservé au personnel du Ministère de la Défense Nationale**

La CNEP-Banque et le MDN ont signé une convention le 03/07/2012 qui définit les conditions et modalités d'octroi de crédit immobilier aux personnel militaire, personnel civil assimilé et retraités, veuves et ayant droits. Le taux d'intérêt appliqué dans ce cas de figure est de 4.5%. Les crédits hypothécaires concernés sont :

- Achat d'un logement (particulier, promoteur, en VSP) ;
- Construction d'une habitation ;
- Extension, surélévation ou aménagement d'une habitation

### **1.4.5. La capacité de remboursement**

La capacité de remboursement (le taux d'endettement) est déterminée par son revenu mensuel net (déduction faite des primes à caractère exceptionnel) après avoir déduit les échéances de remboursement éventuellement dues, dans le cadre d'autres prêts contractés auprès de la CNEP Banque, ou de tout autre établissement bancaire ou financier. Elle représente un élément essentiel pour la détermination du montant du crédit à accorder.

### **Conclusion**

Grâce à la transformation de la CNEP en banque, cette dernière jouit aujourd'hui de nombreux avantages. En effet, en plus de la collecte de l'épargne de la clientèle, elle s'est vue aussi attribuer des placements à terme en bons de caisse et à travers les comptes de chèques ouverts aux particuliers, elle distribue des crédits aussi bien aux particuliers qu'aux

entreprises en offrant des crédits hypothécaires. Dans ce chapitre, nous avons essayé de retracer les procédures de la CNEP-Banque en matière de financement du crédit immobilier.



*Conclusion générale :*

**Conclusion générale :**

Le logement en Algérie demeure toujours une question problématique. Le pays enregistre toujours un déficit flagrant alimenté par la croissance démographique due à l'exode de rural. En effet, le secteur de l'habitat a connu une évolution considérable, il a été marqué par une série de réformes engagées notamment à partir des années 1990, le principal axe de ces dernières concerne le volet de financement.

Le gouvernement a mis en place des mesures visant à réduire la crise du logement endurée particulièrement par les ménages à faibles et moyens revenus.

La loi de finance complémentaire de l'année 2009 a introduit la bonification par le trésor public des taux d'intérêts des prêts accordés par les banques, destinés à l'acquisition ou à la construction d'un logement ou d'une habitation, ainsi qu'aux promoteurs immobiliers, dans le cadre des programmes soutenus par l'Etat. La bonification à la charge du trésor des taux d'intérêts (1%et 3%) sont des prêts accordés par les banques publiques et privés, et des établissements financiers pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif, et la construction rurale à condition que l'âge des bénéficiaires ne dépasse pas 75 ans, et que leurs revenus ne soient pas inférieurs à un niveau de revenu fixé par référence au salaire national minimum de garantis (SNMG) dans le cadre de la voie réglementaire, plus une aide frontale de trésor public en fonction de leurs revenus qui permet aux demandeurs d'être solvable auprès des banques.

D'après mon travail, j'ai constaté que, le marché immobilier en Algérie est en pleine évolution et les formules de son financement également. Le marché de crédit immobilier est, en effet, en plein extension sur trois plans, à savoir le montant, le nombre de bénéficiaires et de produits. Il est considéré par les banquiers comme étant un marché d'avenir. Ceci étant et malgré l'implication de toutes les banques et les établissements financiers dans le financement de ce nouveau créneau, il ne faut pas oublier que les crédits sont puisés dans l'argent des épargnants, ce qui impose aux banquiers de sécuriser leurs emplois d'autant plus qu'il s'agit de placements à long terme qui peuvent aller jusqu'à 40 ans. Enfin, il faut rappeler que les banques sont également confrontées aux inconvénients du coût de l'offre par rapport à la capacité d'endettement, par conséquent, la limite de ce marché n'est pas seulement au niveau du financement mais également au niveau de la garantie qui le sécurise.

# **Bibliographie**

## ❖ Les ouvrages :

- DOV Gien : « Pratique des marchés financière », édition DUNOD, paris, 1990.
- Narassiguin Philippe, « monnaie, banque et banque centrales dans la zone EURO » édition de Boeck, mars 2004.
- Bouyakoub F « l'entreprise et son financement bancaire » édition casbah, Alger.
- Pruchaud J « Evolution des techniques bancaires » Edition scientifique Rider, paris 1960.
- Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie » éd Houma, Alger2006.
- Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.
- Luc B-R « principe technique bancaire », 25eme édition dunod, paris
- Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, chatou.
- CONSO P, l'entreprise en 24 leçons, DUNOD, Paris, 2001.
- PUPION P-C., « Economie et gestion bancaire », édition DUNNOD, Paris, 1999.
- AUGROS J-C. et QUERUEL M., « Risque de taux d'intérêt et gestion bancaire », édition ECONOMICA, Paris, 2000.
- Michel ROUACH Et Gérard NOULLEAU ; « le contrôle de gestion bancaire et financière ». Edition la revue bancaire.1993.
- MATHIEU, M. « l'exploitation bancaire et le risque crédit ». paris, Ed La revue banque, Editeur,.
- BELTAS, A. « la nécessité de développer un marché des titres hypothécaires en Algérie ». 2000,
- LUC BERNET ROLLAND « Principes de technique bancaire », 24ème édition DUNOD, Paris, 2006.
- Didier Cornuel, « économie immobilière et des politiques du logement », 1ère édition De Boeck supérieurs. A., 2013CHAPITRE 02
- JEAN-JACQUES GRANELLE, « économie et urbanisme : du foncier à l'immobilier 1950-2008 », l'Harmattan, 2009,.
- Manuel d'un programme de formation, CNEP-Banque, « le prêt hypothécaire », 2007.
- SEGAUD (M), BANVALET (C), BRUN (J) ; « Logement et habitat ; l'état des savoirs » ; Edition, la découverte, Paris, 1998
- SELANDOUX JEAN-FRANCOIS, « le marché immobilier », maison d'édition, 2005,
- Manuel de MAHIOU Samira, crédit immobilier, 2012.

- Jean-Jacques, EORTUNAT, CHRISTEL, Jean.Varnet, « lexique pratique du financement de l'immobilier». Paris, revu bancaire, édition, 2003,
- Loger les pauvres dans les villes africains, programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), 2010.
- Alain Béchade : « La promotion immobilière », édition : Presses Universitaires de France, Paris : PUF, 1997, France.
- Les livrets d'épargne ainsi que le compte RASMALI sont adossé au carnet d'épargne qui est actuellement remplacé par la carte d'épargne à piste magnétique, et le compte RASMALI est un compte de dépôt sans intérêt.
- MAHIOU.S, « Le crédit immobilier aux particuliers », guide interne, 04 octobre 2015,

#### ❖ Articles

- L'ordonnance n03-11 du 20/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.
- L'article 644 du code
- civil Algérien.
- L'article 407 du code de commerce Algérien.
- Document MAHIOU Samira « crédit immobiliers aux particuliers »,2012.
- Article 11, Décrit législatif N° 93-03 du 1er mars 1993, relative à l'activité immobilier.
- Selon la décision réglementaire n°1371/2013 du 12/08/2013.
- Décision réglementaire n°1373/2013 du 26 août 2013.
- Article 2 : champs d'application selon la note d'instruction N°01/2008 portant sur les
- modalités de la mise en œuvre du prêt hypothécaire « jeune
- Décret exécutif n°10-87 du 10 mars 2010 Fixant les niveaux et modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêts des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Convention signée entre la CNEP-Banque et le MDN le 03/07/2012 définit les conditions et les modalités d'octroi de crédit immobilier
- La loi n° 64-227 du 10 août 1964 portant création et fixant les statuts de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance
- Décision réglementaire n°1373/2013 du 26 aout 2013.
- Décision réglementaire n°1303/2012 du 12/01/2012.
- CDI : contrat à durée indéterminée.

- CDD : contrat à durée déterminée.
- La durée de remboursement du crédit est égale à la durée de crédit moins la période de différé.

#### ❖ Sites internet :

- [www.giroussillon.com](http://www.giroussillon.com)
- <https://www.boursedescredits.com/lexique-definition-garantie-credit-2188.php>
- [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz)
- [www.SRH.dz](http://www.SRH.dz)
- [www.satim-dz.com](http://www.satim-dz.com)
- Banque d'investissement, article en ligne disponible sur le site internet :<<http://www.lexinter.net/JF/banque>
- <http://www.algerie-eco.com/index.php/2016/09/18/cnep-banque-lance-credit-a-consommation-tauxdinteret-de-7-epargant-s>

#### ❖ Dictionnaire :

- Beitone Alain, Chrintine Dollo, Jean-Pierre Guidoni, Alain le gardez « Dictionnaire des sciences économique » Paris 1991.

#### ❖ Mémoires :

- OUAKED Lydia, « Essai d'analyse des déterminants de l'efficience bancaire : Cas des banques Algériennes », mémoire de master en sciences économiques, Université UMMTO,2017,.
- Ourloum Sofiane et Slimi Samir, mémoire « essai d'analyse du niveau de la bancarisation en Algérie cas CNEP-Banque de Bejaia », promotion 2012/2013.
- Melle Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.
- Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.
- Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

- Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.
- MESSAR S. et SAMOUN M., « La relation banque-client », mémoire de licence, option finance, Université de Bejaia, 2009.
- FERROUDJ A., « Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien », mémoire de master, option commerce international, université de Bejaia, 2008.
- BENMESSAOUD Sofiane « les garanties des crédits bancaires : une étude comparée » mémoire de magister, Université d'Oran,.
- HENTOUR F., « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire de licence, option finance, école supérieure de banque, université d'Alger, 2008.
- OUHAB S. et OUMBICHE O., « Le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité, contrôle audit, université de Bejaia, 2013.
- SALMI C., TATACHEK S. et SLAIM W., « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009



**ANNEXES**

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



DEMANDE DE CREDIT  
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

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

SALARIES

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

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERÇANTS

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

REVENUS

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

CREDIT SOLICITE

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

CREDITS EN COURS à la CNEP-Banque

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

CREDITS EN COURS Autres Banques

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

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature





## CO-EMPRUNTEUR IDENTIFICATION

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

Profession : ..... NT Sécurité Sociale : .....  
 Employeur : Secteur public  Secteur privé  Date de recrutement : ..... poste occupé : .....  
 Adresse de l'employeur : ..... Wilaya : .....

### INFORMATION ENTREPRISE/COMMERCE

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

### REVENUS

Révenu mensuel net : ..... DA  
 Autre revenu : Pension  Re traite  Revenu mensuel localif  Montant mensuel : ..... DA

### BIEN / BIENNEFITE

**A remplir si Co-emprunteur**  
 Type de crédit : .....  
 Montant du crédit sollicité : ..... DA  
 Valeur du bien / Montant du devis des travaux : ..... DA  
 Adresse du bien objet du crédit : .....

### CREDITS CONTRACTES AVEC LE CNEP

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

### CREDITS CONTRACTES AVEC AUTRES BANQUES

Autres Banques	Nature de crédit	Agence contractuelle	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

**AUTORISATION DE PRÉLEVEMENT  
SUR COMPTE**

Je soussigné (e) : .....  
Titulaire du compte N° ..... ouvert auprès  
de l'agence CNEP-BANQUE, Draa Ben Khedda, 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 son extinction totale.

Je m'engage à maintenir une provision suffisante pour en permettre le  
prélèvement des mensualités.

Fait à ..... le .....  
(signature légalisée)

(À établir sur papier entête de l'organisme employeur)

## MODELE DE RELEVÉ DES EMOLUMENTS ET ATTESTATION D'EMPLOI

Postulant - Caution - Codébiteur

Mr/Mme/Melle.....  
Date et lieu de naissance.....  
Est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de.....  
Depuis le.....  
A titre (1).....  
Et perçois une rémunération mensuelle nette, non frappée d'opposition, déduction  
faite des rappels, primes et indemnités non permanentes et détaillées comme suit (2) :

Salaire brut :.....  
Retenue IRG :.....  
Retenue sécurité sociale :.....  
Salaire net :.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont certifiées  
exactes.

Fait à ..... le.....

Cachet et signature et griffe de l'employeur

(1) Préciser à titre « permanent » ou « temporaire »

(2) Mentionner toutes retenues sur salaire par décision de justice, pension ou  
remboursement d'un prêt



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE BANQUE  
AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES ET DES  
MÉNAGES (CREM)

Réseau : ..... Agence : ..... Code Agence : .....

Informations demandeur du crédit

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

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

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

**Annexe n°07**

**FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR UNE TRANSACTION IMMOBILIERE ENTRE PARTICULIERS**

---

**LE VENDEUR**

Nom \_\_\_\_\_  
 Prénom \_\_\_\_\_  
 Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_  
 Fils (Fille) de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 Demeurant à \_\_\_\_\_  
 Pièce d'identité (\*) N° \_\_\_\_\_ Délivrée le \_\_\_\_\_ Par \_\_\_\_\_  
 C.N.I.  P.C.

Agissant (\*)  
 Pour mon compte  
 Pour le compte de \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_  
 Prénom \_\_\_\_\_  
 Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_  
 Fils (Fille) de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 Demeurant à \_\_\_\_\_  
 Pièce d'identité (\*) N° \_\_\_\_\_ Délivrée le \_\_\_\_\_ Par \_\_\_\_\_  
 C.N.I.  P.C.

En vertu du mandat que lui est conféré par acte n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ établi par :  
 • Devant Maître \_\_\_\_\_ Notaire \_\_\_\_\_  
 • Les services consulaires d'Algérie en \_\_\_\_\_

(\*) Cochez la case correspondante.

---

**L'ACHETEUR**

Nom \_\_\_\_\_  
 Prénom \_\_\_\_\_  
 Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_  
 Fils (Fille) de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 Demeurant à \_\_\_\_\_  
 Pièce d'identité (\*) N° \_\_\_\_\_ Délivrée le \_\_\_\_\_ Par \_\_\_\_\_  
 C.N.I.  P.C.

(\*) Cochez la case correspondante.

---

**CO-ACHETEUR (EN CODE BITION)**

Nom \_\_\_\_\_  
 Prénom \_\_\_\_\_  
 Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_  
 Fils (Fille) de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 Demeurant à \_\_\_\_\_  
 Pièce d'identité (\*) N° \_\_\_\_\_ Délivrée le \_\_\_\_\_ Par \_\_\_\_\_  
 C.N.I.  P.C.

(\*) Cochez la case correspondante.

---

**DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA TRANSACTION**

Type du bien (\*) Appartement  Villa  Terrain   
 Consistance \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_  
 Commune \_\_\_\_\_ Wilaya \_\_\_\_\_  
 Superficie Terrain \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Superficie Bâtie \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Autres accessoires du bien \_\_\_\_\_

(\*) Cochez la case correspondante.

## Annexe n°08

<b>LE PRIX</b>	
Prix de cession fixé par les deux parties d'un commun accord est de :	
Montant (en chiffres)	.....
(en lettres)	.....
Prix est ferme et non révisable pendant toute la durée de validité de cette offre.	
<b>DUREE DE VALIDITE</b>	
Durée de validité de cette offre est de ..... jours, à compter de la date de signature de la présente fiche.	
<b>ORIGINE DE LA PROPRIETE</b>	
Le bien sus désigné, objet de la présente fiche de renseignements, a été acquis en vertu d'un acte établi par ..... en date du ..... publié à la conservation foncière de ..... le numéro ..... volume .....	
<b>REALISATION DE LA VENTE</b>	
Le vendeur et l'acheteur s'obligent à concrétiser la vente par acte authentique, devant un notaire désigné par eux.	
<b>DECLARATIONS COMMUNES</b>	
L'acheteur déclare qu'il a l'intention de contracter un prêt auprès de la CNEP-Banque, pour financer l'acquisition objet de la vente.	
Le vendeur déclare :	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ne pas vendre le bien en question, à un tiers pendant toute la durée de validité de la présente offre.</li><li>2. Que l'état hypothécaire requis préalablement à la réalisation de la présente vente ne révèle pas d'inscription de privilège ou d'hypothèque.</li></ol>	
Fait à ....., le .....	
<b>LE VENDEUR</b> Précédé par la mention manuscrite « Lu et approuvé »	<b>L'ACHETEUR</b> Précédé par la mention manuscrite « Lu et approuvé »
<u>Visa du Chargé du Crédit</u>	



# **Table de matière**

## Table de matière

Remerciement

Dédicace

Liste des abréviations

Sommaire

Introduction générale .....2

Chapitre 1 : Notions de base sur la banque et les crédit bancaire.

Introduction.....5

Section : Généralité sur la banque et le crédit bancaire

1. Généralité sur la banque.....5

1.1. Définition de la banque .....5

1.1.1. Définition juridiquement .....5

1.1.2. Définition économique .....5

1.2. Le rôle de la banque .....5

1.3. Les fonctions de la banque .....6

1.3.1. La collecte des dépôts .....6

1.3.2. L'octroi des crédits.....6

1.3. Les fonctions de la banque .....6

1.3.1. La collecte des dépôts .....6

1.4. Les typologies de la banque .....7

1.4.1. La banque centrale.....7

1.4.2. Banque universelle .....7

1.4.3. Banques primaires .....7

1.4.3.1. Banques de dépôts .....8

1.4.3.2. Banque d'affaires.....8

1.4.4. La banque d'investissement .....8

2.Le crédit bancaire .....8

2.1. Définition de crédit .....8

2.1.1. Définition juridique.....8

2.1.2. Définition économique.....	9
2.2. Les caractéristiques de crédit.....	9
2.2.1. La confiance.....	9
2.2.2. Le temps.....	9
2.2.3. Le risque.....	9
2.3. Le rôle de crédit.....	10
2.4. Les différentes formes du crédit.....	10
2.4.1. Les crédits d'exploitation.....	10
2.4.1.1. Les crédits par caisse.....	11
2.4.1.2. Les crédits par signature.....	13
2.4.2. Les crédits d'investissement.....	14
2.4.2.1. Les crédits bancaires classiques.....	14
2.4.2.2. Le crédit-bail (leasing).....	15
Section 02 : Les risques liés aux crédits	
1 Définition du risque.....	16
2. Typologies des risques.....	16
2.1. Les risques économiques.....	17
2.1.1 Le risque de contrepartie.....	17
2.1.2. Le risque de taux.....	17
2.1.3. Le risque de change.....	18
2.1.4. Le risque de liquidité.....	18
2.1.5. Le risque du marché.....	18
2.1.6. Le risque de solvabilité.....	19
2.1.7. Le risque opérationnel.....	19
2.2. Les autres risques.....	19
2.2.1 Les risques techniques.....	19
2.2.2. Les risques juridiques.....	19
2.2.3. Les risques administratifs.....	20
Section 03 : les garanties lies au crédit bancaire	

1. Définition de Section O3 : les garanties lies au crédit bancaire.....	20
1. Définition de garantie garantie.....	20
2. Typologie des garanties.....	20
2.1. Les garanties personnelles.....	20
2.2. Les garanties réelles.....	21
Conclusion.....	22
Chapitre 2 : le marché immobilier en Algérie	
Introduction.....	25
Section 01 : Le marché immobilier en Algérie	
1.1. Définition du bien immobilier.....	25
1.2. Les caractéristiques du bien immobilier.....	26
1.2.1. La durabilité.....	26
1.2.2. L'immobilité.....	26
1.2.3. L'hétérogénéité.....	26
1.3. Autres caractéristiques.....	26
1.4. Typologie des biens immobiliers.....	27
1.4.1. L'immobilier résidentiel.....	27
1.4.2. L'immobilier professionnel.....	28
1.5. Marché immobilier en Algérie.....	28
1.5.1. Définition du marché immobilier.....	28
1.5.2. Les intervenants sur le marché immobilier.....	28
1.5.2.1. Les intervenants temporaires.....	29
1.5.2.2. Les intervenants permanents.....	30
1.5.3. Autres intervenants.....	31
1.5.4. Segmentation du marché immobilier.....	32
1.5.4.1 Le marché primaire.....	32
1.5.4.2 Le marché secondaire.....	32
1.5.5. Le nouveau cadre institution de financement de l'immobilier.....	32
1.5.5.1. La caisse nationale de logement (CNL).....	33

1.5.5.1.1. Les missions et attributions de la CNL.....	33
1.5.5.1.2. Les intervenants du CNL.....	34
1.5.5.1.3. L'aide à l'accession à la propriété (AAP).....	34
1.5.5.1.4. La convention CNL-Banque.....	35
1.5.5.2. Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI).....	35
1.5.5.2.1. Les garanties du FGCMPI.....	36
1.5.5.3. La Société de Garantie de Crédit Immobilier (SGCI).....	36
1.5.5.4. La Société de Refinancement Hypothécaires (SRH).....	36
1.5.5.5. La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires Monétique (SATIM).....	38
1.5.5.5.1. Présentation de SATIM.....	38
1.5.5.5.2. Les missions de la S.A.T.I.M.....	38
Section 02 : Le financement de crédit immobilier aux particuliers	
2.1. Définition du crédit immobilier au particulier.....	39
2.2. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers.....	39
2.2.1. La durée.....	39
2.2.2. Le taux d'intérêt.....	40
2.2.2.1. Taux d'intérêt fixe.....	40
2.2.2.2. Taux d'intérêt variable.....	40
2.2.3. Le différé.....	41
2.2.3.1. Le différé tota.....	41
2.2.3.2. Le différé d'amortissement.....	41
2.2.4. Le remboursement par anticipation.....	41
2.2.5. Les intérêts intercalaires.....	42
2.3. Typologies des crédits immobiliers.....	42
2.3.1. Crédit à la construction.....	42
2.3.2. Crédit à l'accession.....	42
2.3.2.1. La vente sur plan (VSP).....	43
2.3.2.2. Achat de terrain.....	43
2.3.2.3. Logement social aidé ou participatif.....	43

2.4. Autre types de crédits.....	43
2.4.1. Crédit location habitation.....	43
2.4.2. Crédit location-vente.....	44
2.4.3. Le prêt jeune.....	44
2.4.4. Les prêts à taux d'intérêts particuliers.....	45
2.4.4.1. Les taux d'intérêt bonifiés.....	45
2.4.4.2. Le taux d'intérêt pour le personnel du ministère de la défense nationale (MDN).....	45
Section 03 : Le financement de crédits immobiliers aux promoteurs	
3.1. Définition de la promotion immobilière.....	46
3.2. Les activités d'un promoteur immobilier.....	46
3.3. Les interlocuteurs du promoteur immobilier.....	47
3.3.1. Les intervenants travaillant pour le promoteur.....	47
3.4. Les types de la promotion immobilière.....	47
3.4.1. La promotion immobilière privée.....	48
3.4.2. La promotion immobilière publique.....	48
3.5. Les principes de financement de la promotion immobilière.....	49
3.5.1. La quotité du financement.....	49
3.5.2. La durée de financement.....	49
3.5.3. La mobilisation du crédit.....	49
3.5.4. La commercialisation.....	49
Conclusion.....	50
Chapitre 3 : Présentation de la CNEP-Banque et ses procédures dans le financement d'un crédit immobilier	
Introduction.....	52
Section 01 : Création et historique de la CNEP-Banque	
1. Création de la CNEP-Banque.....	52
2. Historique de la CNEP banque.....	53
2.1. Première étape : de 1964 à 1970.....	53
2.2. Deuxième étape : de 1971 à 1979.....	53
2.3. Troisième étape : de 1980 à 1997.....	53

2.4. Quatrième étape : de 1990 à ce jour.....	54
3. Les organes de contrôle de la CNEP.....	54
4. Organigrammes sur l'organisation générale de la CNEP.....	54
Section 02 : Organisation et missions de la CNEP-Banque	
1. Organisation des structures de la CNEP-Banque.....	57
1.1. La direction générale.....	57
1.2. La direction régionale ou de réseau.....	57
1.3. L'agence.....	57
2. Les activités et missions principales de la CNEP Banque.....	58
2.1. Collecte de l'épargne.....	58
2.2. Les crédits à la clientèle.....	59
3. les crédits proposés par la CNEP-Banque.....	60
3.1. Type des crédits bancaires.....	60
3.1.1. Le crédit location habitation.....	60
3.1.2. La location-vente.....	60
3.1.3. Crédit « Rachat de créance ».....	60
3.1.4. Le prêt complémentaire.....	61
3.1.5. Le prêt «jeune ».....	61
3.1.6. Le crédit-bail (leasing).....	61
3.1.7. Le crédit à la consommation.....	62
Section 03 : Les procédures de la CNEP-Banque dans le financement de logement	
1. Crédits immobiliers aux particuliers.....	63
1.1. Définition.....	63
1.2. Les conditions préalables pour l'obtention d'un crédit immobilier bancaire.....	63
1.2.1. Dans le cas d'un épargnant.....	64
1.2.2. Dans le cas de la codébition.....	64
1.2.3. Dans le cas d'un cautionnement.....	65
1.3. Typologies des crédits immobiliers offerts par la CNEP-Banque.....	65
1.3.1. Les crédits à la construction.....	65

1.3.1.1. Les conditions des prêts à la construction.....	66
1.3.1.2. Les types des prêts à la construction.....	66
1.3.2. Les crédits à l'accession.....	67
1.3.2.1. Les conditions des crédits à l'accession.....	67
1.3.2.2. Les types des crédits à l'accession.....	67
1.4. Caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers.....	69
1.4.1. Les quotités de financement.....	69
1.4.2. La durée du prêt.....	71
1.4.3. La période de différé.....	73
1.4.4. Le taux d'intérêt.....	74
1.4.4.1. Le taux d'intérêt fixe .....	74
1.4.4.2. Le taux d'intérêt variable (révisable) .....	74
1.4.4.3. Les taux d'intérêt particuliers.....	75
1.4.5. La capacité de remboursement.....	76
Conclusion.....	76
Conclusion générale.....	79
Bibliographie	
Liste des tableaux	
Liste des figures	
Liste des annexes	

## **Résumé :**

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP-Banque), constitue l'un des principaux acteurs dans la collecte de l'épargne, et le financement du secteur de l'immobilier à travers ses crédits immobiliers aux particuliers et aux promoteurs privés et publics. L'objectif de notre travail est de savoir comment s'effectue le financement bancaire d'un bien immobilier. Pour cela nous avons effectué un stage pratique au sein de la CNEP-Banque N°204 AIN EL HAMMAM, où nous avons vu la procédure suivie dans le traitement d'un dossier d'un demandeur de crédit à un taux bonifié, formule jeune pour l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur.

## **Les Mot Clés :**

Le crédit immobilier, La Cnep-Banque, Financement, Crédit bancaire, Logement, terrain, Bien immobilier, La monnaie, Clients, Banquier, La Durée, Taux d'intérêt.

## **Abstract**

The Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP-Banque), is one of the main players in the collection of savings, and the financing of the real estate sector through its real estate loans to individuals and private developers. and public. The objective of our work is to know how the bank financing of a property is carried out. For this we carried out a practical internship within the CNEP-Banque N°204 AIN EL HAMMAM, where we saw the procedure followed in the processing of a file from a loan applicant at a rate improved, young formula for the acquisition of housing from a promoter.

## **Keywords**

Real estate credit, Cnep-Bank, Financing, Bank loan, Housing, land, Real estate, Currency, Customers, Banker, Duration, Interest rate.