

**UNIVERSITE MOULOU MAMMERI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET
DES SCIENCES DE GESTION
DEPARTEMENT SCIENCES FINANCIERES ET COMPTABILITE**



Mémoire de fin de cycle

**En vue de l'obtention du Diplôme de Master en Sciences Financières Et Comptabilité
Option : Finance et Banque**

Thème

***Les critères essentiels d'octroi de crédits
bancaires en Algérie :
étude comparative entre la CNEP et CPA***

**Réalisé par :
BOUFROURA Abdelmoumene**

**Encadré par :
Mr. GUERCHOUH
Mouloud**

Promotion 2019/2020

Remerciements

Tout d'abord, nous remercions « ALLAH » le tout puissant, le très miséricordieux qui nous a donné la santé, la force, le courage et l'opportunité de mener ce travail à terme.

On veut exprimer par ces quelques lignes de remerciements, notre gratitude envers tous ceux, qui par leur présence, leur soutien, leur disponibilité et leurs conseils, nous ont permis de réaliser ce travail.

Et Particulièrement :

Nous tenant à remercier en premier notre promoteur. Monsieur GUERCHOUH Mouloud

Pour son aide, ses orientations, et ses conseils précieux.

Nous remercions également les membres du jury pour l'honneur qu'ils nous font en

Acceptant de juger notre travail et de participer à notre soutenance.

Nous tenons aussi à remercier notre encadreur au sein de l'agence CNEP-Banque

De Boumerdes, et la CPA, ainsi que tout le personnel de l'agence et de la

Direction.

Nos remerciements s'adresse aussi aux enseignants et à tout le personnel de la faculté des sciences économiques, commerciales et sciences de gestion de Tizi-Ouzou, et à toute personne ayant contribué de près ou de loin à la réalisation de ce modeste travail.

Dédicaces

Avec un cœur plein d'amour et de fierté je dédie ce travail :

A l'étoile de mon ciel qui a su mettre la lumière dans mon univers, qui m'a toujours entourée d'amour, pour me soutenir et m'encourager durant toute ma vie et donner l'espoir de poursuivre ce chemin jusqu'au bout « Ma mère Chérie que j'aime » Que dieu la protège.

A l'homme le plus généreux du monde, à celui qui a été toujours présent, qui m'a appris les valeurs de la vie, qui m'a soutenu en toutes circonstances et à celui qui m'a tout donné sans cesse, Honneur mon défunt père, mon père tuteur «mon père» que j'aime, pour qui l'honneur d'être son fils me suffit.

Toute ma famille que j'aime beaucoup

A mes frères

A mes amis

A toutes les personnes qui ont été présentes pour moi et m'ont soutenu durant mon

Parcours

A tous mes professeurs de cette spécialité.

Liste des Abréviations

BFR: Besoin en Fond de Roulement

CA : Chiffre d’Affaire

CLT : Crédit Long Terme

CMT : Crédit Moyen Terme

CNEP : Caisse National d’épargne et de prévoyance

CPA : Crédit Populaire d’Algérie

DA : Dinar Algérien

DCT : Dette à Court Terme

DR : Délai de Récupération

DZD : Dinar algérien

I : Capital Investi

i: Taux d’intérêt

I0 : Investissement Initial

IP : Indice de Profitabilité

PME : Petite Moyenne Entreprise

SARL : Société à Responsable Limite

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

VAN: Valeur Actuelle Nette

VNC : La Valeur Nette Comptable

VSP : Vente Sur Plan

Liste des tableaux

Tableau N°01 : Evolution du capital social de la CPA-Banque.....	46
Tableau N°02 : L'accès au crédit dans les différentes régions du monde.....	56
Tableau N°03 : Critères de décision d'octroi de crédit bancaires par quelques auteurs	65
Tableau N°04 : Etapes de prise de décision d'octroi de crédit bancaires.....	77
Tableau N°05 : Les crédits octroyés par la CNEP-Banque (durée maximale, limite d'âge, les périodes différé, les taux applicables).....	83
Tableau N°06 : Les crédits octroyés par la CPA-Banque (durée maximale, limite d'âge, les périodes différé, les taux applicables).....	85
Tableau N°07 : La capacité de remboursement du crédit pour les résidents algériens	86
Tableau N°08 : Capacité de remboursement du crédit.....	87
Tableau N°09 : Les tarifications de l'assurance CARDIF EL DJAZAIR	89
Tableau N°10 : Le taux de la prime SGCI.....	90
Tableau N°11 : Les tarifications de l'assurance SAPS.....	91
Tableau N°12 : Le taux de la prime SGCI.....	92
Tableau N°13 : Les frais d'un dossier de crédit	93
Tableau N°14 : Synthèse de comparaison entre CNEP-Banque et CPA.....	114

Liste des figures

Figure n°01 : Organigramme général du groupe d'exploitation de la CPA-Banque	47
Figure n°02 : Organigramme d'organisation de la direction du réseau CNEP-Banque	53
Figure n°03 : Organigramme de la direction Régionale de la CNEP-Banque.....	54

Liste des schémas

Schéma n°1 : Le Rôle de la banque.....	20
Schéma n°2 : Types de clientèles de la banque.....	20

Sommaire

Introduction générale.....	12
-----------------------------------	-----------

Chapitre I : Aperçus générale sur les banques et les crédits bancaires

Introduction au chapitre	16
---------------------------------------	-----------

Section 1 : notions générales sur les banques.....	16
--	----

Section 2 : Les différents crédits bancaires accordés	25
---	----

Section 3 : les risques et les garanties	32
--	----

Conclusion du chapitre	41
-------------------------------------	-----------

Chapitre II : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-Banque

Introduction au chapitre.....	43
--------------------------------------	-----------

Section 1 : Présentation de la CNEP-Banque/CPA-Banque	43
---	----

Section 2 : Les déterminants d'octroi de crédit bancaire.....	56
---	----

Section 3 : Evaluation des demandes de crédit par les banques	72
---	----

Section4 : La méthodologie du travail	78
---	----

Conclusion du chapitre	80
-------------------------------------	-----------

Chapitre III : Aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison du CPA et CNEP-banque

Introduction au chapitre	82
---------------------------------------	-----------

Section 1 : Présentation du crédit immobilier au niveau de deux banques	82
---	----

Section 2 : Etude comparative d'une demande de crédit immobilier entre la CNEP-Banque et la CPA.....	79
--	----

Conclusion du chapitre.....	117
------------------------------------	------------

Conclusion générale	119
----------------------------------	------------

Introduction générale

Introduction générale

L'activité principale des banques est la récolte de fonds des agents économiques ayant une capacité d'épargne pour les distribuer aux agents économiques qui ont un besoin de financement. L'évolution du monde des affaires et le développement économique ne peuvent s'effectuer aisément que si des opérateurs économiques ont la possibilité et la facilité d'avoir accès aux crédits. Cet accès dépend de la stabilité du secteur bancaire qui assume la disponibilité de financement pour les secteurs économiques, notamment pour les entreprises qui représentent un puissant levier de croissance, de création d'emploi et un relais des politiques publiques.

Afin de faire face à leurs besoins, les entreprises peuvent mobiliser leurs ressources financières internes qui sont en l'occurrence leurs fonds propres, composés de capital social et également de l'autofinancement résultant de leurs activités sous formes d'amortissement, de bénéfice, de réserve, de provisions, etc. Dans le cas contraire, ces agents économiques font appel à des ressources externes qu'elles trouvent sur le marché monétaire. Ces entreprises utilisent des ressources durables dont la récupération de ces capitaux ne se fera que sur une longue période, dépendante de la durée de vie de l'investissement.¹

Dans ce cas, elles s'orientent vers un financement par fonds propres ou par crédits, tel que les crédits bancaires. Dans ce dernier cas, la banque est un organe vital dans la vie économique car elle joue un rôle d'intermédiaire entre les détenteurs de capitaux et les demandeurs de crédits. De là on peut dire que la banque constitue un chaînon entre les épargnants qui cherchent à fructifier leurs disponibilités et les emprunteurs qui sont à la recherche de capitaux. De ce fait, elle assume un rôle très important dans le développement de l'économie nationale en venant en aide aux entreprises pour la réalisation de leurs projets d'investissements. La banque propose des financements spécifiques à chaque nature de besoin. En effet, elle met à la disposition de l'entreprise des ressources durables par le biais des techniques de financement à moyen et à long terme (MLT).²

En matière de financement, le banquier doit être extrêmement prudent avant l'octroi d'un crédit. Cette prudence est marquée par la qualité du travail qu'il accomplit lors de l'étude d'une demande de crédit en analysant tous les aspects et paramètres auxquels il est lié.

Ces démarches ont pour objectif de permettre au banquier d'évaluer de manière approximative le risque qu'il encourt, car nul crédit n'est exempt de risque. Par ailleurs, les

¹ LOBEZ, F., « *Banques et marchés du crédit* ». Edition, imprimerie universitaire de France, PARIS, 1977. p. 07.

² MIKDASHI, Z. . « *Les banques à l'ère de la mondialisation* ». Edition Economica. Paris, 1998, p. 81.

Introduction générale

autorités publiques établissent une réglementation pour la profession bancaire qui consiste à prendre des mesures préventives limitant le risque encourus

Dans ce contexte, l'objectif de cette étude est de cerner le travail effectué par le banquier, notre étude consiste à répondre à la question pivot suivante : Quels sont les critères essentiels qui déterminent la décision d'octroi de crédits bancaires en Algérie ?

Pour mieux appréhender la problématique énoncée auparavant, il serait nécessaire de répondre aux sous interrogations suivantes :

- Quelle est la gamme de produits offerte par la banque à sa clientèle en matière de crédits ?
- Quels sont les critères déterminant la décision de crédits bancaires?
- Comment la CNEP ainsi la CPA procèdent à une décision de crédit aux PME Algériennes ?
- Comment réagit le banquier face aux risques générés de l'activité bancaire et quels sont les moyens engagés par la banque pour y faire face ?

Afin de répondre à ces questions, nous avons choisi comme thème : « Analyse des Critères essentiels d'octroi de crédit bancaires en Algérie : Etudes comparées da la CNEP et du CPA ».

Tout au long de ce modeste travail, nous essayerons de confirmer ou d'infirmer les hypothèses suivantes :

- Les banques jouent un rôle important dans le financement de l'investissement à travers les différents crédits offerts aux entreprises
- Les crédits bancaires comportent un caractère risqué
- les nouvelles mesures de traitement des demandes de crédit permettent une meilleure gestion des risques et un traitement rapide des dossiers

Méthodologie de recherche et structure du travail

Pour réaliser ce travail et apporter les éléments de recherche à notre problématique et aux questions posées nous nous sommes basés :

D'une part, sur une recherche documentaire par la consultation de différents documents nécessaires ayant rapport avec notre problématique (ouvrages, mémoires, thèses, revues, articles de travail, etc.)

D'autre part, sur l'exploitation des divers documents publiés par les sièges de la direction de la CNEP ainsi que la CPA, ainsi que les entretiens et des exemples chiffrés des

Introduction générale

crédits accordés au niveau des deux agences pour un objectif de réaliser une vision distinctive du cas d'un crédit similaire.

En ce qui concerne la structure du travail, nous avons divisé notre travail en trois chapitres. Nous présenterons tout au long de ces trois chapitres des contributions théoriques et empiriques en vue d'analyser les critères essentiels déterminants d'octroi du crédit bancaire en Algérie.

Le premier chapitre portant sur un aperçu général sur la banque et les crédits bancaires, il est subdivisé en trois sections, la première porte sur quelques notions générales sur la banque et l'évolution du système bancaire algérien, la seconde aborde certaines notions sur les crédits accordés, la troisième désigne les risques confrontés ainsi que les garanties

Le deuxième chapitre est scindé en quatre sections dont la première porte sur une présentation des deux concurrents CNEP et CPA, la deuxième section sur l'étude des déterminants d'octroi de crédit bancaire au niveau de la CNEP ainsi CPA et la troisième section abordera l'étude de l'évaluation des demandes de crédit par les banques et la dernière sur la méthodologie du travail suivie.

Le troisième chapitre, sera consacré à l'analyse pratique le crédit immobilier dans le système bancaire algérien comparaison entre la (CNEP et CPA) banques présenté en deux section dont la première section abordera une présentation du crédit immobilier au niveau de deux banques ainsi la deuxième section se porte sur une étude comparative d'une demande de crédit immobilier entre la CNEP-Banque et la CPA

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

Introduction

Dans le domaine financier, le secteur bancaire agit comme l'épine dorsale de l'entreprise moderne. Le développement économique d'un pays dépend principalement de son système bancaire. En effet, les banques sont essentielles à notre économie. La principale fonction des banques est consisté en la réserve de l'argent des titulaires de comptes et l'utiliser en le prêtant à d'autres personnes qui peuvent ensuite les utiliser pour financer des entreprises.

L'objectif de ce chapitre est de présenter dans un premier lieu la définition de la banque et rappeler le rôle essentiel qu'elle joue dans le financement de l'économie, bien sûr à travers ses multiples activités effectuées, notamment celles de l'octroi de crédits et clôturer cette section avec un petit aperçu sur l'évolution du système bancaire algérien. La deuxième section sera consacrée à l'exploitation de ce qu'est un crédit bancaire et les différentes formes de crédits qu'une banque peut ouvrir aux entreprises. La dernière section mis en évidence les risques confrontés à ses derniers ainsi que les garanties

Section 01 : Généralités sur la banque

Les banques ont un rôle spécifique dans le cycle économique. L'importance des besoins des agents économiques en matière d'investissements, donne à l'épargne un rôle stratégique dans la politique de financement de ces opérations. A cet égard, la banque apparaît comme un intermédiaire nécessaire pour la mise à la disposition des demandeurs de financement l'épargne des déposants.

1.1. Définition de la banque

La banque est un établissement privé ou public qui facilite le paiement des particuliers et des entreprises, avance et reçoit des fonds et gère les moyens de paiements.

Selon Caudmine.G Montier J, *«Sont considérées comme banques les entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public sous forme de dépôts ou autrement un fond qu'il emploie pour leur compte en opération financière»*¹

Selon J.V.Capul Et O.Garnier : « La banque est une entreprise d'un type particulier qui reçoit les dépôts d'argent de ces clients (entreprises ou particuliers), gère leur moyens de paiements (cartes de crédits, chèques, etc.) et leur accorde des prêts».

¹ Gaudibe G., Montier J., *«Banque et marché financier»*, édition Economica, 1999, p, 124.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

A partir des deux définitions précitées, nous constatons que la banque représente un concept qui varie, il serait donc important de définir la banque selon quelques critères économiques et juridiques.²

1.1.1 Définition économique

« Les banques sont des entreprises ou des établissements qui ont pour profession habituelle de recevoir sous forme de dépôt, des fonds du public qu'elles emploient sur leur propre compte en opérations de crédits ou en opérations financières. La banque est l'intermédiaire entre offreurs et demandeurs de capitaux et ceci à partir de deux processus distincts :

En intercalant (interposant) son bilan entre offreurs et demandeurs de capitaux, c'est l'intermédiation bancaire.

En mettant en relation directe offreurs et demandeurs de capitaux sur un marché de capitaux (marché financier notamment), c'est le phénomène de désintermédiation »

1.1.2. Définition juridique (Cas algérien)

Cette définition a connu plusieurs apports à la lumière des lois adoptées successivement :

- **Selon la loi 86-12 du 19 aout 1986:**« est réputée banque, tout établissement de crédit qui effectue pour son propre compte et a titre de profession habituelle, principalement, les opérations suivantes :
 - Collecter au près des tiers des fonds en dépôts qu'elles qu'en soient la durée et la forme.
 - Accorder du crédit, quelle qu'en soit la durée.
 - Effectuer dans le respect de la législation et la réglementation en la matière, les Opérations de change et de commerce extérieur.³
 - Assurer la gestion des moyens de paiement, procéder au placement, à la souscription, achats, gestion, garde et vente de valeur mobilière et de tous produits financiers.
 - Fournir conseil, assistance, et d'une manière générale tout service destine à faciliter l'activité de sa clientèle.

« Les banques sont des personnes morales qui effectuent à titre de progression habituelle et principalement les opérations décrites aux articles 110 à 113 de la loi N° 90-10 du avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.⁴

² Capul JV., Garnier, O., « *dictionnaire d'économie et des sciences sociales* », Hatier, Paris, 1994, P20.

³ Jora, «*règlement 86-12 du 12 Aout 1986*». Portant sur le système bancaire article n17.

⁴ Loi du 12 Janvier 1988 article n02.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

Les opérations de banque comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit ainsi que la mise à la disposition de la clientèle des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci »⁵

1.2. Le rôle de la banque

A partir de cette définition, on peut déterminer le rôle d'une banque et qui se résume en cinq points :

- a) traiter toutes les opérations d'escompte de crédit, d'échange et de trésorerie (toutes les opérations financières).
- b) négocier ou émettre des emprunts.
- c) participer à la collecte de l'épargne.
- d) recevoir de fond en compte courant.
- e) effectuer des prêts.

Le rôle de la banque comprend :

1.2.1. Le financement de l'économie

Le fonctionnement de la vie économique repose sur des flux réels tels que la production, la consommation, l'investissement, l'importation, l'exportation, etc. Dont la contrepartie est présente par des flux financiers comme les règlements, les prêts, les emprunts, etc.

Les différents agents économiques (l'Etat, ménages, entreprise...etc.) pour accomplir leurs fonctions de production, de consommation ..., éprouvent des besoins de financements de différentes natures. Pour cela ils disposent de plusieurs sources de financement.

Pour faire face à ses besoins les entreprises doivent faire appel à des ressources internes, c'est-à-dire principalement leurs fonds propres ; une autre source de financement destinée à assurer le cycle d'exploitation, se constitue par le crédit fournisseur ; les avances à la demande et le délai accordé par les administrations fiscales et douanières.

Dans le cas d'insuffisances des moyennes financiers ; les entreprise font appel aux banques afin qu'elles puissent leurs assurer un fonctionnement dans les bonnes conditions. Le rôle principal de la banque est la centralisation des ressources de marché de liquidité (ses clients lui confient leurs

⁵ Garsnault P et Pariani,S., « *la banque fonctionnement et stratégie* », Edition Economica, Paris, 1997.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

dépôts, leurs disponibilité et ainsi elle joue un rôle d'intermédiaire entre les offreurs et les demandeurs de capitaux. ⁶

1.2.2. Le rôle des intermédiaires financiers

Les banques constituent des intermédiaires financiers spécifiques. Elles interviennent entre les prêteurs et les emprunteurs en réalisant de la finance indirecte (la finance intermédiaire).

Cette intermédiation financière des banques peut être définie par leurs fonctions traditionnelles consistant en la collecte des dépôts, la distribution des crédits et la gestion des moyens de paiement.

A partir des années quatre-vingt, une modification majeure a été effectuée dans la fonction d'intermédiation bancaire, notamment dans les pays développés. Cette modification a consisté en la réduction de l'intermédiation bancaire dite classique et en l'apparition de nouveaux aspects d'intermédiation bancaire.

- **Sur le marché financier** : les prêteurs (souscripteur) et les emprunteurs (émetteurs) sont en contrat direct et agissent en leurs nom personnel c'est-à-dire ils ne sont que des prestataires de service rémunérés par des commissions.
- **Sur le marché des liquidités** : les intermédiaires financiers prennent part directement ou indirectement au fonctionnement du marché soit en satisfaisant les besoins exprimés par les agents économique, soit en recueillant ou en créant les ressources nécessaires.

La satisfaction de ces besoins se fait en remplissant simultanément ces deux fonctions (comme c'est le cas en ce qui concerne les banques).

1.2.3. L'intermédiaire financier et l'asymétrie d'information

L'asymétrie d'information sur les marchés de capitaux constitue l'une des raisons essentielles qui justifient l'existence d'intermédiaires financiers.

Cette asymétrie d'information résulte du fait que certains agents (les emprunteurs) sur le marché ont plus d'information que d'autres (les prêteurs). Elle découle également de l'asymétrie des rôles des agents dans l'activité économique.

L'intermédiaire financier permet de réduire l'asymétrie d'information. Il dispose d'informations spéciales qui ne sont pas connues par les marchés financiers.

Dans le cas d'une demande de financement par une entreprise à sa banque, celle-ci a la qualité pour estimer la solvabilité de cette entreprise (son client), parce qu'elle gère déjà ses

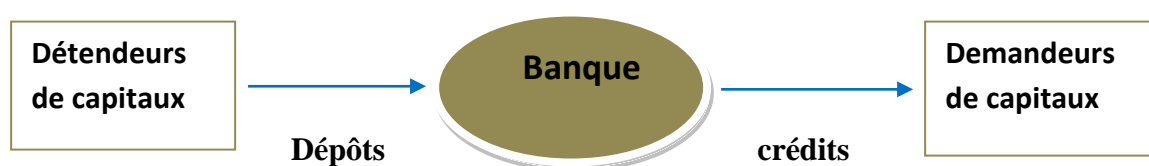
⁶ Dominique.P., « *les banques dans l'économie* », Paris, Edition Syros, 1987.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

comptes. Elle détient des informations précieuses qui lui permettent d'évaluer sa solvabilité et d'éviter la possibilité de cacher des informations importantes avant effectuer le contrat.⁷

Il convient de souligner que, les banques occupent une place singulière par rapport aux autres intermédiaires financiers dans la réduction d'asymétrie d'information. Grâce à la nature de leurs fonctions, les banques entretiennent des rapports à long terme avec leurs clients qui leur permettent d'avoir des informations précieuses sur ceux-ci.⁸

Schéma N° 01 : le rôle de la banque

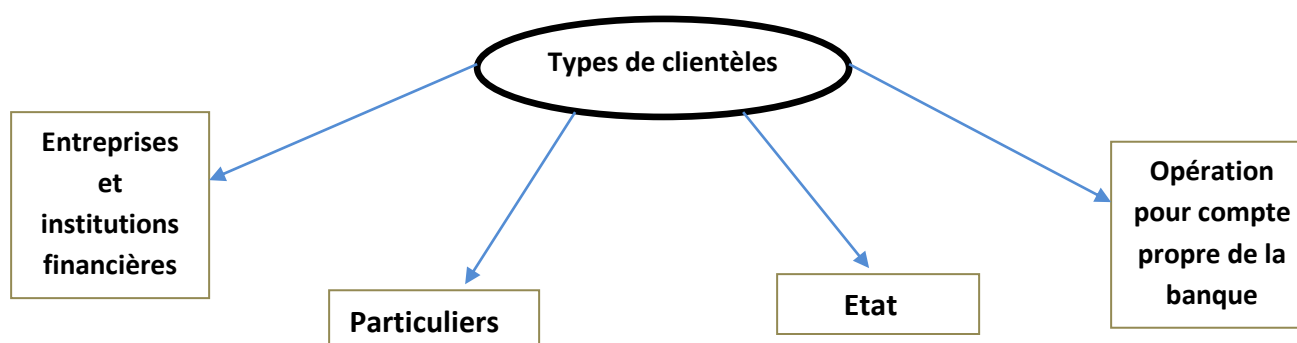


Source : Darmon. O ; « *stratégies bancaires et gestion du bilan* ». Edition : Economica, Paris 1998, p.45

1.3. Les types de clientèle bancaire

La clientèle des banques couvrent un large éventail d'agents économique (des entreprises financières et non financière, des particuliers, des entités publiques, etc.) aux besoins de plus en plus variés et complexe. Les sources de revenus bancaires pouvant être ventilé en plusieurs groupes par référence à la nature de l'intermédiation des produits bancaires.

Schéma N° 02 : types de clientèles



Source : Mikdashi. Z. Op.cit.p.10

⁷ Dominique.P., Op cit.

⁸ Mikdashi Z., « *les banques à l'ère de mondialisation* », Paris, Edition Economica, 1998.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

1.4. La rentabilité bancaire

La rentabilité est l'objectif visé par toute entreprise, les banques ne dérogent pas à cette règle. C'est la capacité de celles-ci à créer de la richesse. Cet objectif, qui n'est pas une fin en soi, permet de développer et de pérenniser les activités de l'entreprise, c'est même une question de survie. Les sources de revenu des banques peuvent être citées comme suit :

- les marges d'intérêts ;
- les plus-values sur titres et participations ;
- les permis d'assurance ;
- les commissions perçus, par les activités en relation avec le courtage, les conseils, la gestion des portefeuilles.

1.5. Les différents types de banques

Les banques sont classifiées selon leurs types d'activités en cinq catégories:

1.5.1. La banque centrale

Définis selon l'article 09 de l'ordonnance 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit comme « établissement national doté de la personnalité morale ainsi que de l'autonomie financière, la banque d'Algérie est réputée commerçante dans ses relations avec les tiers », il se charge de veiller à la stabilité du système bancaire et financier d'un Etat.⁹

La loi du 13 décembre 1962 confère à la Banque Centrale d'Algérie le monopole de l'Emission, le statut de « Banque des Banques », de « Banque de Réserves » et de « Banque de l'Etat».¹⁰

En ce qui concerne le statut de « Banque des banques », le législateur a tenu à préciser la responsabilité de la Banque Centrale d'Algérie dans l'orientation de la politique monétaire et la Tutelle sur l'ensemble du système bancaire.¹¹

Dans la réalité, la Banque Centrale d'Algérie n'a pu exercer effectivement ce rôle dans la mesure où les banques primaires sont contrôlées directement par le Ministère des Finances.

En tant que « Banque d'Emission », il appartient effectivement à la Banque Centrale d'Algérie de régler l'Emission monétaire en fonction des impératifs de la politique monétaire et des

⁹ Ordonnance N° 03-11 du 26 Aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.

¹⁰ Journal officiel de la république Algérienne article 02.

¹¹ Mansour,A., «*système et pratique bancaires en Algérie*», Alger, Edition Houma 2005.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

mouvances de la conjoncture. Or, les faits montrent bien que l'absence d'autorité réelle de l'Institut d'Emission sur les banques primaires a réduit considérablement l'efficacité des mesures prises en vue d'assurer la progression harmonieuse de la liquidité générale de l'économie.

En tant que « Banque de l'Etat », la Banque Centrale d'Algérie apporte son concours à l'Etat en consentant au Trésor Public des avances en compte courant et en escomptant des obligations cautionnées.

1.5.2. La banque de dépôt

La notion banque de dépôt concerne les banques qui ont le droit de recevoir des dépôts de la part de leur clientèle. La majorité des banques ont cette possibilité de collecte. Toutefois, certaines banques spécialisées, qui se sont vues attribuer des prérogatives et parfois des avantages par les pouvoirs publics, peuvent se voir interdire cette faculté de recevoir des dépôts.

1.5.3. La banque de détail

Une banque de détail est un établissement de crédit exerçant des missions diversifiées de collecte de dépôts, d'attribution de crédits et de gestion de fonds. Ses missions s'effectuent à destination d'une clientèle généralement composée de particuliers, de professions libérales et de petites entreprises. La banque de détail fait fréquemment le lien entre entités disposant de fonds (auprès desquelles elle collecte les dépôts) et entités en recherche de fonds (à qui elle décide ou non d'accorder des crédits).

1.5.4. La banque d'affaire

Une banque d'affaires est un établissement financier spécialisé, ayant un rôle d'intermédiaire dans les opérations financières (augmentation du capital, opération de fusion- acquisition...). Elle intervient généralement auprès de grandes entreprises industrielles et commerciales. Elle peut également assurer la gestion de son propre portefeuille de participations. La banque d'affaire prend par exemple des parts dans des entreprises désireuses d'obtenir des capitaux frais, puis revend ses participations à l'issue d'un certain délai en espérant réaliser une plus value. Contrairement aux banques de détail dont la principale mission consiste à prêter de l'argent à ses clients, la banque d'affaire n'a pas besoin de fond propre particulièrement important.

1.5.5. La banque d'investissement

Une banque d'investissement est une banque, ou une division de la banque, qui rassemble l'ensemble des activités de conseil, d'intermédiation et d'exécution ayant trait aux opérations dites

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

de haut de bilan (émission de dette, fusion/acquisition) de grands clients *corpo rate* (entreprises, investisseurs, mais aussi État...). Ces activités sont généralement scindées en entités distinctes, Les banques d'investissement ont essentiellement trois types d'activités.

Le premier est hérité des banques dites d'affaires et consiste à faire du conseil, notamment en fusion-acquisition.

L'autre ensemble d'activités est lié au financement des entreprises. Les banques d'investissement organisent les augmentations de capital, les introductions en bourse, le lancement d'emprunts obligataires.

Enfin, le troisième type d'activités vise à trouver les placements financiers ou les couvertures les plus rentables. La banque sert d'intermédiaire à ses clients sur les marchés financiers et sur les marchés des changes.

1.6. Evolution du système bancaire algérien

Après 132 ans de colonisation française, une guerre longue et meurtrière, l'Algérie est en fin indépendante le 05 juillet 1962. Mais pauvre et sous développée, l'Etat se trouve face aux besoins d'un développement rapide de l'économie. Le gouvernement met alors en place un processus de développement en adoptant une démarche selon laquelle il fallait investir en priorité dans des industries lourdes pour entraîner tous les autres secteurs de l'économie ; d'où la nécessité de la nationalisation des entreprises et la planification de l'économie.

Pour rester dans le sujet du choix du thème, nous projetons cette évolution sur le secteur bancaire algérien. Ceci sera développé suivant cinq périodes. ¹²

1.6.1. La première période de l'indépendance à 1966

L'ère allant de 1962 à 1966 se caractérise par la concrétisation de la souveraineté monétaire, émanant de la souveraineté nationale donnant naissance à une monnaie nationale, le dinar Algérien. Trois institutions furent créées.

A. La Banque Centrale d'Algérie « BCA » : « responsable de l'émission des billets de banque et de régulation de la circulation monétaire, créée par la loi N°62-144 du 12 Décembre 1962 »¹³

¹² Amimeur F., Hamani I., « *système bancaire algérien et financement de l'économie nationale* », Université ABDERRAHMANE Mira Bejaia, 2014 in ABDELKARIM NAAS « *le système bancaire Algérien : de la démocratie à l'économie de marché* », Edition INAS, Paris, 2003, p.11.

¹³ Hamani A., *op cit*, p.16.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

B. La Caisse Algérienne de Développement « CAD » : « chargée du financement des programmes d'investissements publics et des programmes d'importation, créée par la loi n°63-165 du 03 mai 1963 »¹⁴

C. La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance « CNEP » : « dont la mission consiste essentiellement en la collecte de l'épargne dans le but de soutenir la construction des logements, créée par la loi n°64-227 du 10 août 1964 »

1.6.2. La deuxième période de 1966 à 1970

Dans le but de la nationalisation de banques étrangères installées en Algérie lors de l'époque de la colonisation, trois banques algériennes ont vu le jour ;

A. La Banque Nationale d'Algérie « BNA » : « créée par l'ordonnance n°66-178 du 13 juin 1966 »¹⁵

B. Le Crédit Populaire d'Algérie « CPA » : « créée par l'ordonnance n°66-366 du 19 décembre 1966 »

C. La Banque d'Extérieure d'Algérie « BEA » : « créée par l'ordonnance n°67-204 du 01 octobre 1967 »

1.6.3. La troisième période du 1970 à 1978

Pour répondre aux besoins de financement des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de développement économique de l'Algérie, la Caisse Algérienne de Développement « CAD », laisse place, en mai 1972, à la Banque Algérienne de Développement « BAD ». ¹⁶

1.6.4. La quatrième période de 1978 à 1986

Une restructuration du secteur bancaire a été engagée dans le but de diminuer certaines banques d'un poids financier qui devenait insoutenable. Deux banques naissent durant cette période pour appliquer le principe de spécialisation des banques.¹⁷

A. La Banque de l'Agriculture et du Développement Rural « BADR » : créée par le décret du 13 mars 1982.

¹⁴ Hamani A., Op. cit, p.17.

¹⁵ Hamani A., Op. cit, p.17.

¹⁶ Hamani A., Op. cit, p.17.

¹⁷ Hamani A., Op. cit, p.17.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

B . La Banque de Développement Locale « BDL » : créée par le décret du 31 avril 1985.

1.6.5. La cinquième période de 1988 à ce jour

Cette dernière période se caractérise par la promulgation de plusieurs lois relatives aux réformes économiques dont la plus importante est celle de la monnaie et du crédit n°90-10 en date du 14-04-1990, dont le but est la libéralisation de la banque centrale du joug de la gestion administrative de l'Etat .D'autres lois de réforme ont été promulguées telles que la loi des finances 1994 et sa loi complémentaire comportant l'ouverture des EPE aux capitaux privés nationaux ou étrangers visant retrait de l'Etat de la sphère économique.

Section 02 : Les différents crédits bancaires accordés

Le crédit bancaire est l'un des moyens les plus importants du financement de l'économie, il joue un rôle important dans le développement de l'activité économique. Le crédit peut avoir pour objet le financement des investissements des entreprises et des particuliers. Il permet de faire face à tous les décalages, entre les recettes et les dépenses quel que soit l'origine des unes et des autres.

2.1. Généralités sur le crédit

2.1.1. Définition

Le mot crédit vient du verbe latin « *credere* », qui signifie « croire, faire confiance ». Et effectivement, celui qui consent un crédit « croit » en celui qui le reçoit. En d'autres termes, le créancier fait confiance à son débiteur.¹⁸

Le crédit est défini comme étant « ...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 celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie. Sont assimilées à des opérations du crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat notamment, le crédit-bail »¹⁹

D'une façon générale, le crédit résulte de la combinaison de trois caractéristiques : Le temps ou le délai pendant lequel le bénéficiaire dispose des fonds prêtés, la confiance faite par le créancier au débiteur, la promesse de restitution des fonds prêtés.

¹⁸ Bezbeh P., Gherardi S., « *dictionnaire de l'économie* », Edition : DUNOD .2004, p.166.

¹⁹ Article 68 de l'ordonnance N°03-11 du 26 Aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

La première caractéristique du crédit est la notion du temps, c'est-à-dire l'incertitude. Ainsi, il est possible qu'une société ne révèle aucun risque de défaillance au moment de l'octroi d'un crédit moyen ou long terme, mais ce dernier peut se révéler dans l'avenir.

La deuxième caractéristique du crédit est la confiance entre créanciers et débiteurs et se renforce grâce à la parfaite connaissance qu'elle acquière mutuellement les unes et les autres.

La troisième caractéristique du crédit est la promesse de restitution des fonds prêtés. Les risques inhérents à ce point découlent des deux points précédents. Si, une évolution défavorable se produit dans le temps ou que le débiteur ne respecte pas la confiance du créancier, le risque de non remboursement peut se réaliser.²⁰

Généralement, une opération du crédit considérée, du point de vue du prêteur, est une opération risquée qui suppose du crédit totalement exempt de risque, quelles que soient les garanties dont il est assorti. Le risque est, pratiquement, inespérable du crédit.

2.1.2. Rôles du 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 soient leurs origines ». ²¹

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 les entreprises et les particuliers ;
- Permet d'assurer la continuité dans un processus de production et de commercialisation ;
- Est un moyen de création monétaire.

2.2. Les différents types du crédit bancaire

Pour satisfaire les différents besoins de clients (entreprises 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 particulier.

²⁰ Méthode online la gestion du risque de crédit par la méthode RAROC « *Cameron, université catholique d'Afrique centrale*», 2010 .p, 56.

²¹ Petit dutalis G., « *le risque du crédit bancaire*», Edition DUNOD, 1999, p. 20.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

2.2.1. Le crédit d'exploitation

Les crédits d'exploitations permet aux entreprises de couvrir en temps leurs besoins de trésorerie, en finançant l'actif circulant du bilan, plus précisément les valeurs d'exploitation et/ou réalisable. Il sert, généralement, à lui procurer des liquidités ; de façon à pourvoir assurer des paiements à court terme, dans l'attente de recouvrement de créance facturée. Ces liquidités sont soumises aux variations saisonnières ou conjoncturelles

2.2.2. Les crédits de trésorerie

Le crédit de trésorerie est un type particulier de crédit à court terme, il permet à une entreprise de disposer provisoirement de la trésorerie nécessaire pour son fonctionnement, sous réserve d'un remboursement à un bref délai, on en distingue plusieurs types :

La facilité de caisse : elle finance des décalages de trésorerie de court terme durée entre les dépenses et les recettes liées au cycle d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier est remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.²²

Le découvert bancaire : à la différence de la facilité de caisse, le découvert est une avance de trésorerie permanent .le banquier accorde ce type de concours lorsque sa durée est estimée de façon augmentée et limitée dans le temps durée est limitée à un an au maximum éventuellement renouvelable.²³

Le crédit de compagne : le crédit de compagne est accordé dans le cas où les cycles de fabrication et /ou de vente de l'entreprise sont saisonniers. Les recettes sont concentrées sur une très courte période de l'année, alors que pour les dépenses, elles s'attendent tout au long de l'exercice.

2.2.3. Les crédits de mobilisation de ventes

Le crédit de mobilisation des ventes est une expression qui désigne pour une entreprise le fait de céder les créances qu'elle détient à une institution financière afin d'obtenir de celle-ci un financement. Le crédit de mobilisation comporte plusieurs types dont l'escompte, l'affacturage et la loi Dailly.

L'escompte : son principe est le suivant ; une vente, compte tenu des détails de paiement accordés par une entreprise à son client, se matérialise par le tirage d'une lettre de change (de 30 à 90

²² Meysonnier. F., « *BANQUE : mode d'emploi* », Edition Eyrolles, 1992, p.20.

²³ Op. cit, p.109.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

jours).si cette entreprise a des besoins de trésorerie avant l'échéance de la traite, elle vend sa créance à la banque par le jeu d'un endos translatif de propriété et au recours cambiaire.²⁴

L'affacturage_: le principe de ce produit encore peu connu repose sur le transfert des créances commerciales d'une entreprise sur une société d'affacturage chargée de recouvrement.²⁵

La cession de créance « La Loi Dailly »_: l'objectif de la loi Dailly est de faciliter l'accès aux crédits pour les entreprises en constituant un régime simplifié de cession de créance en pleine propriété à titre de garantie et en permettant la cession des créances dès leur naissance (la facturation)²⁶

2.2.4. Les crédits d'investissements

Les crédits d'investissements sont des garanties qui permettent aux entreprises d'acquérir des équipements, des biens et des matériels à leur création ou en vue de développer leur activité.

Les ressources dégagées pour le fonctionnement de ces biens acquis contribueront au remboursement du crédit.

2.2.4.1. Les Crédits à Moyen Terme (CMT)

Le crédit à moyen terme s'inscrit dans la fourchette deux (02) à sept (07) ans. Il est, essentiellement, accordé pour l'acquisition des biens d'équipements amortissables entre huit (08) et dix ans (10) ans. Le crédit à moyen terme accordé soit par une seule banque, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé (crédit d'équipement des Petite et Moyennes Entreprise (PME),...). Celui-ci, s'applique, à des investissements de durée moyenne tels que les véhicules et les machines et de façon plus générale, à la plus part des biens d'équipements et moyens de production de l'entreprise. On distingue trois types du crédit à moyen terme, à savoir :²⁷

A. Le crédit à moyen terme réescomptable

Pour pouvoir faire face l'immobilisation des fonds décaissés à l'occasion de la réalisation du crédit, la banque est obligée de recourir au réescompte auprès de la Banque Centrale.

La Banque Centrale peut réescompter aux banques et aux établissements financiers pour des périodes de six (06) mois au maximum ou prendre en pension les effets créés en représentation

²⁴ MEYSONNIER.F, «Banque : mode d'emploi», Edition : EYROLLES, 1992, p, 105.

²⁵ Op cit, p.114.

²⁶Op cit, p.112.

²⁷ Luc B-R, « Principe de technique bancaire », 23eme édition : DUNOD : Paris 2004, p.260.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

du crédit à moyen terme doivent avoir l'un des objectifs suivants :²⁸

- Développement des moyens de productions ;
- Financement d'exploitation et construction d'immeubles d'habitation

Ces réescomptes sont renouvelables, mais pour une période ne pouvant pas excéder trois(03) années. Les effets à réescompter doivent comporter, en plus de la signature du cédant, deux signatures de personnes physiques ou morales notoirement solvables, dont l'une peut être remplacée par la garantie de l'Etat.

B. Le crédit à moyen terme mobilisable

Dans ce type de crédit, la banque ne s'adressera pas à la BC pour se renforcer, mais cherchera plutôt à mobiliser son crédit sur le marché financier, lequel est, malheureusement, inopérant en Algérie (il est dans sa phase embryonnaire).

La mobilisation est une opération par laquelle un créancier (le banquier dans notre cas) retrouve auprès d'un organisme mobilisateur la disponibilité des sommes qu'il a prêtées de son débiteur sur la base du papier constatant sa créance sur ce dernier. L'obtention d'un accord préalable de la part de l'organisme mobilisateur est assez souvent nécessaire pour avoir accès à cette mobilisation.

C. Le crédit à moyen terme non refinançable

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

2.2.4.2. Les Crédits à Long Terme (CLT)

Ces crédits ont une durée qui dépasse les sept (07) ans avec une période de différé de deux (02) ans à quatre (04) ans. Ils sont destinés à financer les immobilisations lourdes et en particulier les constructions. La durée du financement correspond, généralement, à la durée d'amortissement des immobilisations financées et le montant du crédit ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement.

2.2.5. Crédit-bail ou leasing

Le crédit-bail est « une technique de financement d'une immobilisation par laquelle une

²⁸ L'article 71 de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

société financière acquiert un bien meuble ou immeuble pour le louer à une entreprise. Cette dernière ayant la possibilité de racheter le bien loué pour une valeur résiduelle, généralement, faible en fin de contrat »²⁹

Le crédit-bail n'est pas une simple location car, le contrat est assorti d'une promesse d'une vente. Ce n'est pas une vente à tempérament car, l'utilisateur n'est pas priorité du bien financé. Ce n'est pas une location-vente car, le locataire n'est pas obligé d'acquérir le bien loué après un certain détail.

Dans cette forme du crédit met en relation trois (03) partenaires :

Le crédit bailleur (banque) ; Le crédit preneur (l'entreprise) ; Le fournisseur.

Il existe deux formes de leasing, selon que le bien à financer sera mobilier ou immobilier :³⁰

- **Crédit-bail mobilier** : Il porte sur des biens d'équipements qui doivent être utilisés pour les besoins de l'entreprise ou à titre mixte et participer à la productivité de l'entreprise ; il ne peut s'appliquer aux fonds de commerce et aux logiciels informatiques. Il est distribué par des sociétés spécialisées filiale de banques. Les concours de ces établissements sont fonction de leur fonds propres.
- **Crédit-bail immobilier** : Il concerne des biens professionnels déjà construits ou à construire. Il pouvant adopter le statut de sociétés immobilières pour le commerce de l'industrie. En effet, l'entreprise choisir son équipement, le fournisseur est réglé par la société du crédit-bail, la durée du contrat doit correspondre à la vie économique du bien loué. A la fin du contrat, le locataire peut acquérir le bien loué, le restituer ou dans certains cas renouveler le contrat sur de nouvelles bases.
- **Les avantages de crédit-bail** : Le crédit-bail présente des avantages, qui sont:³¹
 - Le crédit-bail est d'une grande souplesse d'utilisation.
 - Il n'existe aucun autofinancement.
 - L'utilisateur étant locataire du bien financé n'a pas à fournir de garantie réelle.
 - Il n'y a pas d'immobilisation au bilan, puisqu'il s'agit de location.
 - Les loyers sont passés en frais généraux, à condition que la durée de location corresponde à la vie économique du bien loué.

²⁹ LUC BR, « *principe de technique bancaire* », Edition, DUNOD, 25^{ème}.Paris, 2008, p, 344.

³⁰ Op cit, p, 345.

³¹ LUC BR., Op cit, p, 345.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

- **Les inconvénients du crédit-bail** : Le crédit- bail présente des inconvénients, qui sont:
 - Il s'agit d'une technique du financement d'un coût élevé, surtout pour les petits Investissements.
 - Ce type du financement est réservé aux biens standards.
 - Les biens financés ne peuvent être donnés en garantie.
 - Le locataire en rachetant le bien, même pour une valeur résiduelle faible, doit l'amortir à l'issue du contrat.³²

2.2.6. Crédit aux particuliers

Comme les entreprises, les particuliers peuvent avoir des ressources suffisantes pour financer leurs besoins, comme il peut leur arriver que leurs disponibilités ne leur permettent pas de réaliser une opération. Pour cela, ils peuvent solliciter l'appui du banquier pour faire face à leurs divers besoins.

Les crédits aux particuliers sont des crédits affectés, essentiellement, à la consommation de biens et services octroyés à des personnes physiques pris en dehors de leurs activités professionnelles. Les crédits aux particuliers peuvent être subdivisés en deux catégories, à savoir :

2.2.6.1. Le crédit à la consommation

Le crédit à la consommation est un nouveau produit bancaire permettant aux particuliers d'acquies, sous certaines conditions, des équipements domestiques fabriqués et/ou montés, ou des produits importés tel que les automobiles par le recours à des facilités de paiement. Cette forme de crédit est accordée aux résidents sur le territoire national, avec une activité stable et un revenu régulier. Le montant du crédit peut aller jusqu'à 70% du coût total du bien acheté.³³

2.2.6.2. Le crédit immobilier

Le crédit immobilier est un prêt octroyé par une banque aux particuliers et aux entreprises est destiné à financer une opération immobilière (acquisition, construction, travaux,...). Désigne d'une manière générale un emprunt destiné à financer tout ou une partie de l'acquisition d'un bien immobilier, de l'opération de construction, ou des travaux sur le bien. Ce genre de crédit est destiné

³² Idem, P149.

³³ LUC B-R, Op .cit, P149.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

au particulier pour l'achat, la rénovation, ou pour faire des travaux de construction.³⁴

La banque a un rôle important dans la croissance économique et cela vu son rôle qui consiste en l'octroi des crédits pour les agents économiques afin de réaliser leurs projets. Les crédits sont parmi les principales ressources des banques et le moteur de la création monétaire.

Section.3. Les risques et les garanties

Le risque fait partie intégrante du métier de banquier, les établissements de crédit, comme les autres agents économiques, doivent pouvoir faire face à leurs engagements, pour se prémunir contre une potentielle défaillance des débiteurs, la mise en place de suretés est indispensable, cette section sera consacré essentiellement à la définition des risques de crédit et des garanties.« le risque de crédit est le risque particuliers naissant d'une opération de prêt correspond à la possibilité qu'un événement négatif affecte le service de la dette convenu avec le débiteur ».³⁵

3.1. Les risques

Les risques peuvent être regroupés en 4 principaux types : le risque de non remboursement, le risque de liquidité, le risque de taux d'intérêt et le risque de change, ils sont définis comme suit :

³⁴ Philippe N, « *banque et banque centrale dans la zone Euro* », Edition Boeck université, 1^{ère} Bruxelles, 2004, p, 50.

³⁵ Kharoubi C., Thomas P., « *analyse du risque de crédit*», Edition Economica, Paris, 2013, p, 17.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

3.1.1. Le risque de non-remboursement

C'est l'incapacité de l'emprunteur à respecter ses engagements. Le risque de non remboursement correspond à la perte définitive de la créance. Il peut être lié, à l'insuffisance des capacités financières du client ou sa mauvaise foi. Ces deux éléments mettent le client dans une situation où il ne serait plus, en mesure de rembourser les crédits qui lui sont accordés.

On trouve ce genre de risque dans les crédits par caisse, où le banquier possède une créance en capital et des intérêts et le débiteur principal n'honore pas ses engagements de remboursement.

Dans les engagements par signature, le banquier accorde un simple crédit par signature, lorsque son client se retrouve dans une situation de défaillance. De ce fait, le banquier s'engage à régler le montant de la dette, en cas du non règlement de la dette, le banquier se trouve dans l'obligation d'honorer son engagement en réglant la dette de son client, puis il se retourne contre ce dernier mais souvent celui-ci est déjà défaillant et ne pourra pas régler sa dette dont le banquier est devenu bénéficiaire.³⁶

Le risque de non remboursement se réalise en deux cas. Soit à cause de l'insolvabilité du client, donc il ne pourra pas régler sa dette. Ou bien, celui-ci a les capacités de remboursement mais sa moralité et sa mauvaise foi font qu'il ne rembourse pas. C'est pour cette raison que le banquier, dans sa décision, prend compte des éléments objectifs et subjectifs du dossier de crédit.

Donc le risque de non remboursement est lié à la défaillance du débiteur à échéance. Il est généralement lié aux risques particuliers, corporatifs, décisionnels et généraux.

3.1.2. Le risque de liquidité

Considéré comme un risque majeur, du fait qu'il est lié à l'activité d'intermédiation traditionnel de la banque « le risque d'illiquidité est le risque pour un établissement de crédit d'être dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme tout particulièrement ses dettes à vue (dépôts à vue et emprunts interbancaire au jour le jour) parce-que les actifs tenus par cet établissement seraient à plus long terme et/ou ne seraient pas susceptibles d'être cédés sur un marché liquide ». Il se matérialise en général par une course au guichet des épargnants pour retirer leur épargne suite à une rumeur de non solvabilité par exemple.³⁷

3.1.3. Le risque de taux d'intérêt

³⁶ Kharoubi C., Thomas, Philippe, « *analyse du risque de crédit* », Paris : RB revues banques, 2013, p, 22.

³⁷ Imoudach N., « *le contentieux en Algérie* », mémoire de magistère en SEGC Tizi Ouzou UMMTO, 2009, p, 36.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

« C'est le risque encouru en cas de variation des taux d'intérêts du fait de l'ensemble des opérations de bilan et de hors bilan ». ³⁸La hausse de la volatilité des taux d'intérêts survenue à partir des années 70 a permis l'essor de la gestion actif-passif. Les dépôts collectés (qui sont des engagements à court terme de la banque vis-à-vis des déposants) sont placés à moyen et long termes, faisant courir à la banque un risque de taux d'intérêt important compte tenu des sommes mises en jeu. Ce risque se répercute sur la situation de la banque par deux voies :

- la liaison inverse taux d'intérêt-valeur d'un actif financier.
- le désajustement durable du rendement des emplois et des coûts des ressources suite aux variations défavorables des taux d'intérêts.

3.1.4. Le risque de change

Il représente une forme d'internationalisation des activités de la banque. En effet, la fluctuation des coûts de change pose aussi un sérieux problème sur le résultat des établissements de crédit étant donné, d'une part, les comptes de correspondants libellés en devise, et d'autre part, l'origine étrangère de plusieurs de leurs actifs et passifs. ³⁹

ROUACH M. NAULLEAU G., le définissent comme « une perte entraînée par la variation des cours de créances ou des dettes libellées en devise par rapport à la monnaie de référence de la banque ». ⁴⁰

3.2. Moyens de prévention et couverture contre le risque de crédit

Afin de prévenir contre ces risques ou au moins les minimiser et de pouvoir les gérer s'ils surgissent, le banquier s'entoure d'un ensemble de techniques et de mécanismes de prévention.

3.2.1. Application et respect des règles prudentielles

Les règles prudentielles sont des normes de gestion imposées par la banque d'Algérie aux banques et aux établissements financiers. L'instauration de ces règles vient dans le but de renforcer la structure financière des établissements de crédit, de surveiller l'évolution des risques des banques et de protéger les déposants. Il faut signaler que ces normes s'inspirent de normes universelles, à l'origine établies par les institutions financières internationales, le comité de Bâle, sous l'égide de la banque des règlements internationaux, banquiers centraux et régulateurs, dès la

³⁸ Op cit, p, 34.

³⁹ Imoudach N., «le contentieux en Algérie », mémoire de magistère en SEGC Tizi Ouzou UMMTO, 2009, p, 36.

⁴⁰ Raouch M, Naulleau G., « le contrôle de gestion bancaire et financière », Edition, Paris, 3^{ème} édition la revue bancaire, 1998, p, 312.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

fin des années 80 des recommandations, (accord de Bâle I) afin d'assurer la stabilité du système bancaire international en fixant une quantité minimale de fonds propres des banques, initialement fixé à 8% de fonds propre par rapport aux crédits accordés, ce « ratio Cooke », dont la limite principale était de ne prendre en compte pour le calcul que le montant total des crédits distribués et non le risque client attaché à ceux-ci fut remplacé par le ratio McDonough.

3.2.1.1. Le ratio McDonough

Bale II a permis d'optimiser la consommation en fonds propres, ce dispositif couvre trois piliers complémentaires à savoir, le risque de marché, le risque de crédit et le risque opérationnel. Il est fondé sur un ratio prudentiel suivant :⁴¹

$$\text{Ratio McDonough} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{Risque de crédit} + \text{risque de marché} + \text{risque opérationnel}} \geq 8$$

Suite à la crise des subprimes en 2007 le Conseil de Stabilité Financière et le G20 de 2010 à Séoul ont contribué à la mise au point de nouvelles mesures de stabilité pour le système bancaire mondial.

3.2.1.2. Les normes de Bâle III

- Bâle III s'articule sur 3 grands axes : le capital, la liquidité et le risque systémique⁴²
- augmentation des fonds propres de base (tiers 1) et leurs qualités, pour être mieux armé face au risque, limiter l'effet de levier (la croissance du bilan) et la création de matelas de sécurité.
 - création d'un nouveau ratio de liquidité à court terme (LCR), qui pousse les banques à se protéger contre la situation de stress ponctuelles en possédant des actifs liquides et de bonne qualité, permettant de résister à des sorties de trésorerie pour au moins de 30 jours.
 - préconiser l'usage de chambres de compensation lors des transactions liées aux produits dérivés, les transactions et prise de risques entre institution financière devront être accompagnés d'une augmentation des fonds propres.

3.2.2. Les garanties

Les renseignements fournis par la centrale des risques, bien que nécessaires, ne sont pas

⁴¹ Kharoubi C., Thomas, Philippe, « analyse du risque de crédit », Paris : RB revues banques, 2013, p. 22.

⁴² INDI TRADER INSIDE ; blog économie et société, 2013, disponible sur [https:// www.andili.com](https://www.andili.com): consulté le 28/03/21.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

toujours suffisante en eux même pour amener le banquier à accorder un crédit.⁴³

Sa circonscription, sa prudence et son intérêt lui recommandent de chercher les moyens juridiques et techniques pour assurer la sécurité de ses engagements.

Il s'agit pour le banquier de se garantir contre les défaillances, toujours possible, de son débiteur. Les opérations de crédit étant très variées les garanties qui les accompagnent le sont aussi. Certaines garanties sont régies par le code civil, d'autre part par le code de commerce. Elles sont représentées principalement par des garanties réelles et personnelles.

3.2.2.1. Les garanties réelles

La banque a parfois des difficultés pour mettre en jeu les sûretés personnelles : problèmes généralement dus soit à l'insolvabilité de la personne garante, soit à un vice de forme lors de la constitution des dites sûretés.

Pour éviter que de tels incidents se produisent, le banquier devra recueillir d'autres garanties plus consistantes, et qu'il pourra réaliser en cas où le débiteur n'honore pas ses engagements, il s'agit des sûretés réelles. Une garantie réelle est un élément d'actif, peut être mobilier. Ces garanties donnent donc au créancier un droit réel sur le bien, elles revêtent généralement deux formes selon la nature du bien donné en garantie à savoir :⁴⁴

3.2.2.2. Les garanties réelles immobilières « l'hypothèque »

Le contrat d'hypothèque est défini comme : « 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 ».

L'hypothèque peut être constituée en vertu d'un acte authentique (hypothèque conventionnelle), d'un jugement (hypothèque judiciaire) ou de la loi (hypothèque légale). Selon le mode de constitution, il existe trois (03) sortes d'hypothèques :

a) L'hypothèque conventionnelle

L'hypothèque est dite conventionnelle lorsqu'elle résulte d'une convention (contrat) établie en la forme authentique entre la banque et le débiteur pour garantir le paiement de la créance. Elle est inscrite à la suite de la signature d'un contrat (contrat de prêt pour acquérir un

⁴³ Mansouri M., « système et pratique bancaire en Algérie », Alger, Edition Houma, 2005, p, 133.

⁴⁴ Article 882 du code civil Algérien.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

immeuble). Elle doit obligatoirement être constatée par écrit sous une forme authentique (acte notarié) et publié au livre foncier au niveau de la conservation foncière.⁴⁵

b) L'hypothèque légale

L'article 179 de la loi 90-10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et au crédit, stipule: « il est institué une hypothèque légale sur les biens immobiliers du débiteur au profit des banques et établissements financiers en garantie de recouvrement de leurs créances et des engagements

c) L'hypothèque judiciaire

Elle résulte d'un jugement, car la banque peut procéder à l'inscription d'hypothèque sur les immeubles du débiteur par décision de justice et ce, après une poursuite judiciaire.

3.2.2.3. Les garanties réelles mobilières

Le nantissement est un contrat par lequel une personne s'oblige pour la garantie de sa dette ou celle d'un tiers, à remettre au créancier ou 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. Le créancier préfère le fonds de commerce, le matériel et outillage, les titres (bons de caisse).

Le nantissement peut avoir lieu avec ou sans dépossession :

Dans le cas du nantissement avec dépossession, le débiteur est démuné du bien objet de la garantie. On peut citer dans cette catégorie l'avance sur titres qui est consentie à un client détenant un portefeuille de titres et qui a un besoin de liquidités. Afin de se prémunir contre une éventuelle chute de cours, la banque s'assure une marge de sécurité.

Par contre, dans le cas du nantissement sans dépossession, le créancier reçoit un titre reconnaissant sa garantie et l'acte fait l'objet d'une publicité. C'est le cas par exemple du gage automobile qui bénéficie au vendeur à crédit ou au prêteur, d'opter pour l'achat d'un véhicule en garantissant le crédit lié à leur acquisition. Le contrat de vente ou de prêt doit être écrit et enregistré. A défaut de paiement, le créancier peut faire réaliser le gage.

A. Le nantissement de fonds de commerce

Il est constaté par un acte notarié, inscrit sur un registre public tenu au greffe du tribunal dans le ressort duquel le fonds de commerce est exploité. Le privilège résultant du nantissement s'établit du seul fait de cette inscription. « Il est précisé que seuls peuvent être compris dans le nantissement

⁴⁵ Mansouri M., « système et pratique bancaire en Algérie », Alger, Edition Houma, 2005, p, 134.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

de fonds les éléments incorporels, le mobilier et le matériel, sans qu'il soit possible d'étendre le droit de gage aux marchandises garnissant les locaux». ⁴⁶

B. Le nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement

Ce nantissement a pour objet de favoriser la modernisation des entreprises en augmentant les garanties qu'elles peuvent offrir aux vendeurs de biens d'équipement pour les crédits qu'ils consentent, ou bien encore aux prêteurs qui financent les achats au comptant de matériel. ⁴⁷

C. Le nantissement sur véhicule automobile

Le gage véhicule est le nantissement du matériel roulant soumis à l'immatriculation, la législation algérienne ne prévoit aucun texte qui règlemente le gage véhicule. Cette nouvelle forme de gage sans dépossession est assimilée en Algérie au nantissement spécial du matériel. Le gage véhicule présente les propriétés suivantes : ⁴⁸

-Le gage véhicule concerne uniquement le matériel financé. Il est affecté à la garantie du crédit destiné à l'acquisition de véhicules soumis à l'immatriculation.

-Le gage véhicule n'entraîne pas la dépossession du débiteur du bien gagé.

-Il est consenti par le propriétaire du bien.

-Il Confère au créancier gagiste, un droit de rétention malgré qu'il n'ait pas main mise effective sur le véhicule. Ce droit de rétention permet au créancier gagiste de s'opposer à la vente poursuivie par un créancier.

- Le débiteur a l'obligation de veiller à la conservation du véhicule et de le remettre au gagiste qui lui en fait la demande à la suite du défaut de paiement en vue de la réalisation.

D. Nantissement de valeurs mobilières

En guise de couverture d'un crédit à court terme, un placement : compte d'épargne, bon de trésor, compte à terme, bon de caisse..., peuvent être affecté au profit du banquier. Les valeurs mobilières (actions) sont généralement exclu de cette garantie. En effet la valeur de ces actions prises en garantie, peuvent facilement varier a la baisse, et leurs valeurs, peuvent rapidement devenir inférieur au montant du crédit lui-même. ⁴⁹

3.2.2.4. Les garanties personnelles

⁴⁶ Mansouri M., «*système et pratique bancaire en Algérie*», Alger, Edition Houma, 2005.

⁴⁷ HIDOUSI A., «*les garanties bancaires*» cours techniques bancaire 2, promotion 22^{eme}.

⁴⁸ Op. cit.

⁴⁹ Op .cit, 22eme promotion, IFID, 2003.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

Une garantie personnelle est un engagement pris par une personne physique ou morale, sans référence à un bien précis, de satisfaire aux obligations du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas à échéance. Les garanties personnelles se réalisent sous la forme juridique du cautionnement et de l'aval, ce dernier n'étant qu'une forme particulière du cautionnement instituée par la législation des effets de commerce.

a). Le cautionnement

« 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 ». ⁵⁰ 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.

Toute obligation peut être cautionnée, même une dette future et notamment celle résultant d'un compte courant qui n'est pas encore arrêté, le cautionnement peut être personnel, réel ou combiner ces deux caractères ils sont identifiés comme suit :

- le cautionnement personnel engage la caution sur l'ensemble de son patrimoine, il peut être complété par l'affectation de certains biens au profit du créancier. Celui-ci aura donc le choix entre une poursuite générale du patrimoine du débiteur et une poursuite privilégiée de certains biens ;
- le cautionnement réel, quant à lui, limite l'engagement de la caution à certains biens spécialement affectés en garantie au profit du créancier qui ne pourra pas par conséquent poursuivre que ces biens.

b). L'aval

C'est une forme particulière de cautionnement donnée sur un effet de commerce ou un billet à ordre, et qui engage l'avaliste à exécuter l'engagement du débiteur principal en cas de défaillance de celui-ci.

Au sens de l'article 409 du code de commerce « L'aval est l'engagement d'une personne de payer tout ou partie d'un montant d'une créance, généralement un effet de commerce ». Il peut être donné à l'appui de l'obligation du souscripteur d'un billet à ordre, d'un endosseur d'un effet de commerce, du tiré ou du tireur d'une traite. Il peut être également donné par acte séparé, c'est-à-dire il limite la garantie de l'avaliste à un seul bénéficiaire qui reste en possession de l'acte, il ne se

⁵⁰ Article 644 du code civil Algérien.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

transmet pas en même temps que l'effet qu'il garantit.⁵¹

3.2.2.5. Les garanties diverses

Les garanties peuvent prendre plusieurs autres formes on abordera principalement l'assurance sur la vie, les compensations des soldes de comptes et la domiciliation irrévocable du salaire.

a).L'assurance sur la vie

Une police d'assurance sur la vie est une forme particulière de garantie, prévoyant le remboursement du montant dû, en cas de décès du titulaire avant la date prévue pour le remboursement intégrale du crédit. Dans ce cas la police d'assurance, dite à prime unique, est souscrite au profit du banquier contre le risque de décès du client. Si l'assuré vient à mourir, l'assurance rembourse au banquier pour le montant restant du crédit.

b). La domiciliation irrévocable du salaire

Elle est utilisée pour garantir les crédits aux particuliers (exemple : crédit à la consommation), elle constitue en l'engagement du client de la banque, a domicilier son salaire dans un compte ouvert auprès du banquier qui lui accorde le crédit. Une autre forme de sureté qui est appelé « cession sur salaire » permet au salarié de s'acquitter du montant des échéances du crédit contracté et consentant au banquier le droit de percevoir à sa place une partie de son salaire.⁵²

⁵¹ Mansouri M., «*système et pratique bancaire en Algérie*», Alger, Edition Houma, 2005.

⁵² HIDOUSSI A., «*les garanties bancaires* »cours techniques bancaire 2, 22^{eme} promotion IFID, 2003.

Chapitre 1 : aperçu général sur les banques et les crédits bancaires

Conclusion du chapitre

La banque a un rôle important dans la croissance économique et cela vu son rôle qui consiste en l'octroi des crédits pour les agents économiques afin de réaliser leurs projets.

Les crédits sont parmi les principales ressources des banques et le moteur de la création monétaire.

Dans ce chapitre nous avons décrit les principaux concepts du crédit bancaire, les différents risques y référents, ainsi que les couvertures contre ces derniers.

En accordant des crédits bancaires, le banquier convient de connaître comment faire de ce crédit un générateur de profit et de gain et non celui de perte. Toutefois notre travail de recherche est orienté vers l'analyse des procédures de traitement des déterminants d'octroi de crédits bancaires.

Cependant, le banquier est amené à effectuer une bonne étude du dossier fourni par le client afin d'octroyer la bonne forme de crédit et au montant exact

En effet, il est à signaler que l'octroi d'un crédit qui n'est pas adéquat au besoin de financement qu'éprouve l'entreprise risque de la mettre en péril, et par conséquent la banque ne pourra pas récupérer sa créance et ou du moins après une longue période d'attente.

À cet effet, un deuxième chapitre sera consacré à l'étude détaillée et l'analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires aux (CNEP et CPA) Banques afin de cerner les principaux concepts qui sont reliés à ce dernier.

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Introduction

Les premiers chapitres de ce mémoire ont été consacrés à l'étude de l'aspect théorique de la performance des agences bancaires ainsi que sa mesure

Afin d'appréhender la réalité de l'application de cet aspect dans les banques algériennes, nous consacrons le présent chapitre à l'étude des performances de deux agences du Groupe CPA et CNEP BOUMERDES.

Nous tenterons d'orienter cette étude vers une analyse comparative des deux agences en s'appuyant sur les informations fournies par la structure d'accueil. Ce deuxième chapitre est destiné :

- Dans une première section, à une présentation générale du Crédit Populaire d'Algérie ainsi de la Caisse Nationale d'épargne et de prévoyance.
- Dans la deuxième section, nous nous focaliserons sur l'étude des déterminants d'octroi de crédit bancaire au niveau des deux agences en question.
- La troisième section quant à elle, abordera l'analyse de la méthodologie de travail et la performance de ces agences.

Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque/CPA-Banque

Le système bancaire national connaît une diversification relative des participants et parmi ses participants

1.1. Présentation de la CPA

Le Crédit Populaire d'Algérie est l'une des plus grandes banques algériennes, pour comprendre cette position, commençons par une présentation de la banque.

1.1.1. Historique de la banque

Le CPA est créé en 1966 par l'ordonnance n°66/366 du 29 Décembre 1966, ces statuts ont été arrêtés par l'ordonnance n°67/78 du 11 Mars 1967. Dans les dispositions générales de ses statuts, le CPA est conçu comme une banque générale et universelle, réputée commerçante dans ses relations avec les tiers.

La banque a hérité des activités gérées par des banques populaires qui existaient à l'époque coloniale. Elle a donc bénéficié du patrimoine de ces banques qui ont été dissoutes le 31 décembre 1966.¹

Il s'agit des banques suivantes :

Banque Populaire Commerciale et Industrielle d'Alger, d'Oran, de Constantine et

¹ Document CPA.

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

d'Annaba, et Banque Régionale du Crédit Populaire d'Alger.

En 1972, les structures du CPA ont été par la suite renforcées par la reprise d'autres banques étrangères, à savoir : la Société Marseillaise du Crédit, la Banque Mixte Algérie-Misr et la Compagnie Française de Crédit et de Banque.

En Avril 1997, le CPA a obtenu son agrément auprès de la Banque d'Algérie, après avoir satisfait aux conditions d'éligibilité fixées par la loi 90/10 sur la monnaie et le crédit. En tant qu'Entreprise Publique Economique (EPE) et sous la forme juridique de Société Par Actions (SPA), il est placé sous la tutelle du Ministère des Finances et doté d'un capital social de 29,3 milliards DA.

En 1985, le CPA a donné naissance à la Banque de Développement Local (BDL), après la cession de 40 agences, le transfert de 550 employés et cadres, et de 89000 comptes clientèles.

2008 est pour le CPA l'année de confirmation d'une santé financière durable, d'engagements significatifs dans les secteurs de l'économie, notamment le secteur de l'équipement et de l'industrie ; de coopération féconde avec les acteurs bancaires nationaux et d'intégration des techniques nouvelles de financement de l'investissement qui, dès lors, assurent une plus grande implication de la banque dans le cœur de l'économie, en qualité d'acteur financier majeur et incontournable.

Actuellement, le capital social de la banque s'élève à 48 milliards de dinars¹ avec l'Etat comme seul propriétaire des actions qu'il gère par l'intermédiaire du Holding Financier.

Le réseau d'exploitation de la banque se compose de 142 agences réparties à travers le territoire national et encadrées par quinze (15) Groupes d'Exploitation.

1.1.2. Activités et rôle du CPA

Traditionnellement orienté vers le secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique(BTPH), de la santé et des services, le portefeuille du CPA s'est élargi à l'ensemble des secteurs d'activité, aux professions libérales, aux particuliers et ménages, avec notamment le crédit à l'immobilier et l'accompagnement de la micro entreprise dans le cadre des différents dispositifs et garanties mis en place par les pouvoirs publics, à savoir : (l'ANSEJ, la CNAC, et l'ANGEM).

Le CPA se distingue par le financement de la profession médicale (PROMED) ainsi que la profession libérale (PROLIB), la banque est aussi désignée comme chef de file dans les opérations AADL et LPP.

Tout en développant son champ de compétences à d'autres gammes de services et

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

produits, la banque participe dans le cadre du plan de soutien à la croissance économique, aux financements de projets d'envergure initiés par l'Etat (centrales électriques, stations de dessalement d'eau de mer, cimenteries, pétrochimie, hôtels, etc.).

Par ailleurs, concernant son activité sur le marché des capitaux, particulièrement sur le marché obligataire, le CPA a été accompagnateur et teneur de compte conservateur de titres au profit de plusieurs entreprises émettrices d'obligations comme ALGERIE TELECOM, SONELGAZ, et AIR ALGERIE.

Concernant l'activité internationale, la banque traite toutes les opérations du commerce extérieur (domiciliation, transfert libre, remise documentaire et crédit documentaire) et participe à la mise en place de lignes de crédits extérieurs et des garanties internationales en faveur de sa clientèle.

1.1.3. Organisation de la banque

L'agence est rattachée hiérarchiquement à la Direction du Réseau et entretient des relations fonctionnelles avec l'ensemble des structures du CPA. Elle est dirigée par un Directeur Adjoint qui assure les missions de coordination des activités et de contrôle. Ce dernier est notamment responsable :

- De la réalisation des objectifs qui lui sont assignés.
- Du maintien de la discipline.
- De la bonne tenue du personnel de l'agence.
- De la sécurité générale.
- Du transport des fonds.
- Du contentieux en matière de crédits.
- Et de l'élaboration de rapports périodiques.

Afin de permettre une efficacité maximale dans l'accomplissement de leurs missions :

Commercialisation des produits, prise en charge du client et des relations qu'elles créent, etc..., les agences du Crédit Populaire d'Algérie sont structurées selon l'une des catégories « première », « deuxième » ou « troisième ». Cette classification est relative aux habilitations qui leur sont déléguées par la Direction Générale concernant les activités à exercer.

La détermination des rangs des agences et leur habilitation à exercer telle ou telle fonction se fait par des décisions réglementaires, en fonction des niveaux de performances qu'elles ont atteints.

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

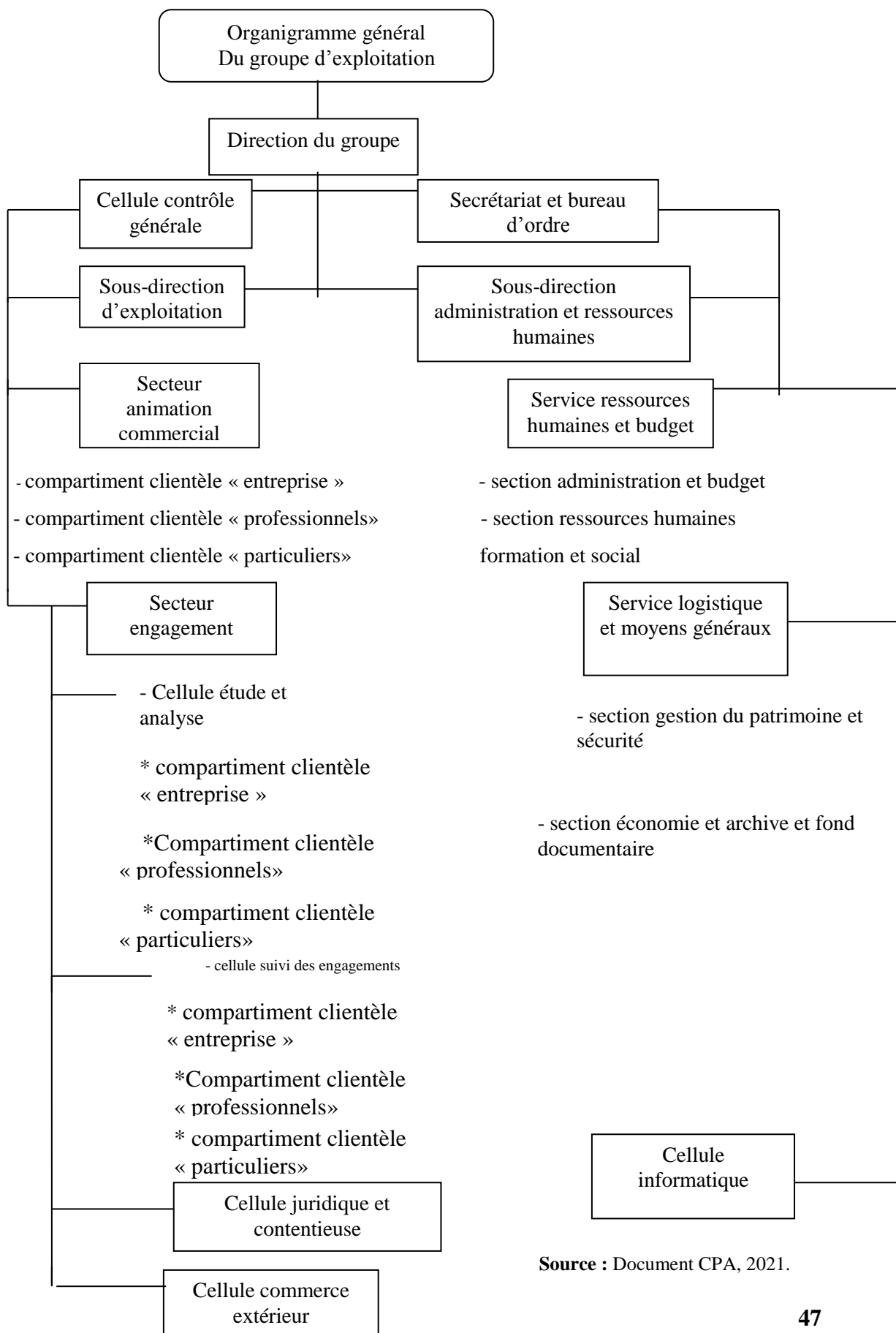
Le capital social de la banque initialement fixé à 15 millions de DA a évolué comme suit :

Tableau N°01 : Evolution du capital social de la CPA

Année	Capital
1966	15 Million DA
1983	800 Million DA
1992	5.6 Milliards DA
1994	9.3 Milliards DA
1996	13.6 Milliards DA
2000	21.6 Milliards DA
2006	29.3 Milliards DA
2010	48 Milliards DA

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Figure n° 01 : Organigramme général du groupe d'exploitation



Source : Document CPA, 2021.

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

1.1.4. Missions de la banque

L'agence CPA doit assurer le développement de son fonds de commerce et de prendre l'initiative de rechercher des affaires, qu'elle traite en fonction des orientations et directives reçues en matière de ressources et de crédits. A cet effet, elle est tenue,

- Sur le plan commercial, de démarcher de nouveaux clients, de recenser les besoins exprimés ou potentiels de sa clientèle et de contribuer à les satisfaire.

Cela l'amène à œuvrer en vue de drainer le maximum de ressources et de placer les services et produits de l'institution en adéquation avec les orientations stratégiques, les contraintes de trésorerie et de rentabilité, les limites opérationnelles, etc.

- De finaliser les opérations de la clientèle, d'assurer la comptabilisation et la journalisation des écritures comptables et d'arrêter son bilan.

Nous remarquons qu'en sus des opérations de banque (réception des fonds du public, opérations de crédit, mise à la disposition et gestion des moyens de paiement), il incombe à chaque agence d'assurer des services de structures (comptabilité, administration, etc.).

Les missions dévolues à ces agences tournent alors essentiellement autour des attributions exposées ci-dessus et des opérations qu'elles sont habilitées à effectuer.

1.2. Présentation de la CNEP

Une présentation générale de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance est indispensable pour retracer les phases de mutation par lesquelles est passée cette dernière.

Pour commencer, créée en août 1964 sur la base du réseau de caisse de solidarité des départements et des communes d'Algérie (CSDCA), avec pour missions, la mobilisation de collecte de l'épargne. Les statuts conférés à la CNEP renvoyaient donc à des missions de services publics. L'institution étant considéré comme un démembrement de l'Etat, donc elle participait au financement de certaines opérations d'intérêt national.

La CNEP a obtenu son statut de banque le 27 juillet 1997, ce qui lui a permis de diversifier ses produits. Dans cette section, nous allons faire une présentation de la CNEP banque, son évolution, pour aborder son organisation et finir par la définition de certaines des missions et opérations effectuée au niveau de ses agences, en prenant l'agence CNEP Boumerdès (206) comme référence.

1.2.1. Historique de la CNEP Banque

La CNEP a été créé par la loi n 64-227 du 10 août 1964, succédant à l'ancienne (CSDCA), selon ses statuts, elle doit répondre à la nécessité d'assurance d'une façon satisfaisante des mécanismes touchant à la construction, aux collectivités locales et au

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

financement de certaines opérations d'intérêts nationaux. La transformation de la CNEP en CNEP-banque, société par actions, a été agréée par le Conseil de la Monnaie et du Crédit, le 06 avril 1996. Cette décision d'agrément lui imposait d'adapter ses statuts, de mettre en œuvre un plan d'action institutionnels, validé par la Banque d'Algérie, et d'engager un audit financier externe. Toutes les actions nécessaires pour respecter ces conditions ont été engagées. Ses nouveaux statuts, établis le 17 juillet, ont consacré la transformation juridique de la CNEP, lui conférant sous la dénomination de la CNEP-Banque, un statut de « banque et de société par actions ». A ce titre, la banque est soumise à la loi sur la monnaie et le crédit, notamment aux dispositions relatives aux règles prudentielles et au contrôle la commission bancaire et ou du droit des sociétés commerciales.²

Conformément à ses statuts, la CNEP-Banque est habilitée à effectuer toutes opérations de banque définies par la Loi sur la monnaie et de crédit, à l'exception, à ce jour, des opérations de commerce extérieure.

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

A. La Collecte de l'épargne sur livret

La période allant de 1964 à 1970 était caractérisée par la mise en place du livret d'épargne, les deux attributions principales assignées à la CNEP à cette époque étaient :

- la collecte de l'épargne ;
- l'octroi de crédits pour l'achat de logements (prêts sociaux hypothécaire).

En 1967, le réseau CNEP n'était constitué que de deux agences ouvertes au public, et de 575 points de collecte implantés dans le réseau postale et télécommunication.

B. Encouragement du financement de l'habitat

De 1971 à 1979. Au début de cette période, au sens de l'arrêté du 19 février 1971 du Ministre des finances, la CNEP ce voit conféré une vocation de banque de l'habitat.

L'instruction du 27 avril 1971 de la Direction du Trésor du Ministre des finances renforce cette vocation et l'oblige donc à participer aux différents programmes de l'habitat collectif soit par les fonds du Trésor Public, soit par le biais de l'épargne collectée. À la fin de l'année 1975, l'épargne des ménages avait connu un essor prodigieux, les épargnants dont les livrets ont moins de deux (02) années d'ancienneté totalisant cinq cent (500) dinars d'intérêt avaient systématiquement accès à ce programme de l'habitat.

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

² Document CNEP.2021

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

C. La CNEP au service de la promotion immobilière

A partir de 1980 jusqu'en 1990, la CNEP s'est vue assignée de nouvelles tâches, ces dernières pouvant être définies comme suit :

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

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

C. La difficulté au changement de statut

Entre 1990 et 1997, l'Etat a connu des difficultés budgétaires et assignait de ce fait à la CNEP la tâche de financer les logements sociaux durant les années 90 à titre provisoire qui s'est prolongé et a duré six (06) ans.

En 1996, la CNEP a connu des difficultés de liquidité ce qui a contraint le Trésor Public à prendre en charge le financement des logements sociaux. A partir de 1997 la CNEP :

- recevoir et gérer des dépôts quel que soit la durée du terme.
- émettre des emprunts à court, moyen et long terme, dont ceux destinés au financement de l'habitat.
- donner toute acceptation, caution, avoirs et garanties de toutes natures.
- effectuer toutes les opérations sur les valeurs mobilières.

D. La période allant de 1997 à nos jours

En 2008, La CNEP-Banque assurait :

- le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ou intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel.
- le financement de l'acquisition ou l'aménagement de terrains, destinés à la réalisation de logements.
- le financement des opérations d'acquisitions, d'extension et ou de renforcement des moyens de réalisation (équipements), initiés par des entreprises de production de matériaux de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur de bâtiment.
- le financement de projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

Et enfin, en 2015 La CNEP-Banque a lancé à travers ses agences le crédit à la consommation, baptisé «Confort», destiné au financement de l'acquisition de véhicules neufs, cycles et tricycles à moteur, et de biens mobiliers : équipement informatique, téléviseur, climatiseur, réfrigérateur, équipement de cuisine domestique, électroménager, mobilier à

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

usage domestique, céramique sanitaire, produits ou assemblés localement.

1.2.2. L'organisation de la CNEP-Banque

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

A. La direction générale

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

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

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion, l'administration et de l'instruction, dans le cadre des activités statutaire de cette dernière et des plans financiers nationaux. Il décide de son organisation générale et arrête les règlements intérieurs sur proposition du PDG. Il décide des actions judiciaires à introduire. Le contrôle du fonctionnement de l'institution est assuré par un ou deux commissaires aux comptes agréer par le ministère des finances. D'après la décision réglementaire N°1147/2008 ayant pour objet la définition du nouveau schéma d'organisation de la CNEP-Banque, elle est organisée au niveau central autour de plusieurs directions adjointes à savoir : Secrétariat général, audit interne, inspection générale et cellule de communication.

B. Les directions régionales ou de réseau

Ces directions animent et contrôlent le travail des agences, elles sont organisées en départements ou services spécialisés dans les actions commerciales, le crédit, le contrôle et l'administration. Des directions régionales peuvent être créée et regroupée un certain nombre d'agences. La direction du réseau est une structure hiérarchique qui est chargée du soutien des agences implantée au niveau de sa circonscription territoriale, définie par voie réglementaire.

Chapitre 2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

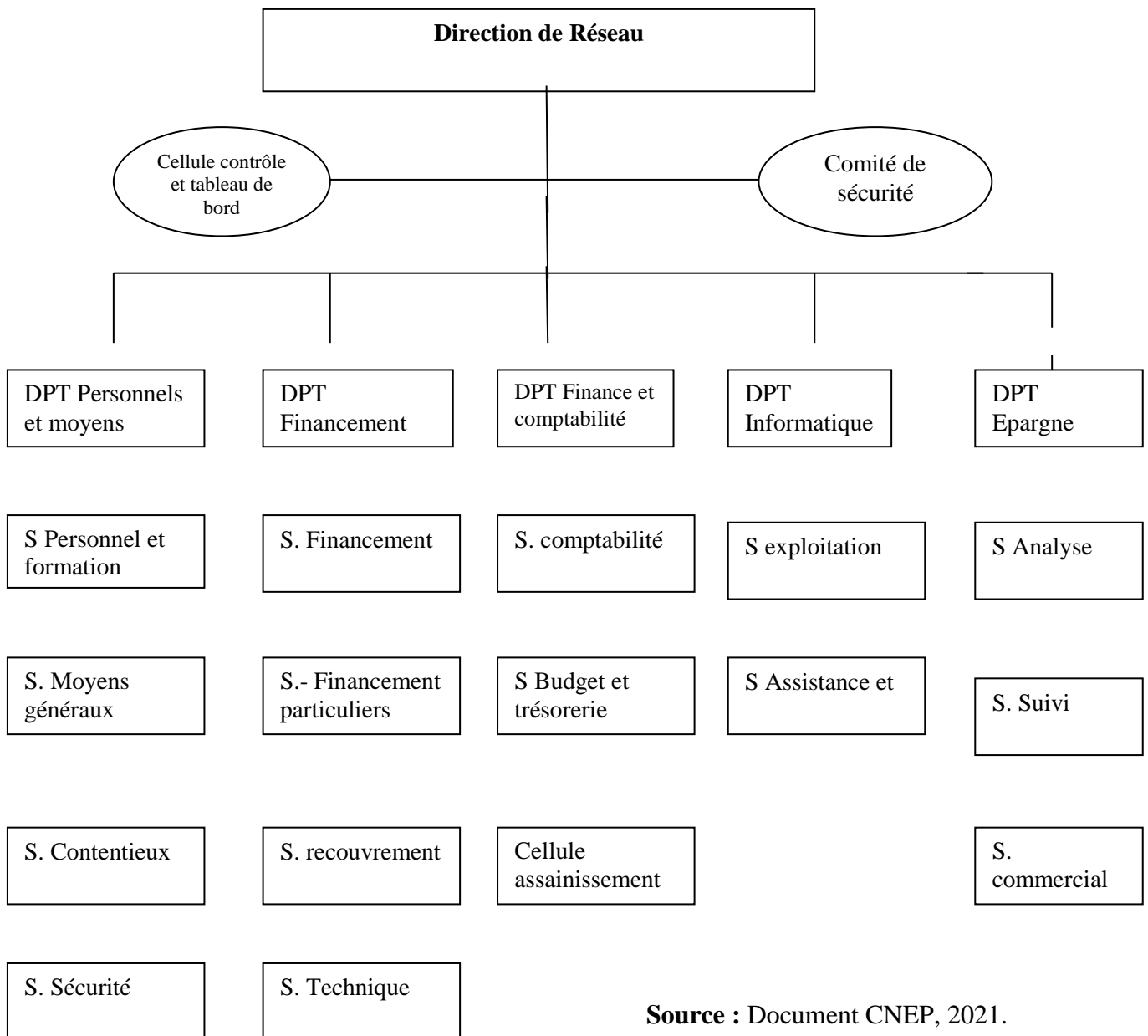
Elle exerce communément toutes fonctions déléguée par la DG. Les missions conférées à la direction réseau sont comme suit :

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

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

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Figure n° 03 : Organigramme de la Direction Régionale



1.2.3. Missions et opérations de la CNEP-Banque

Les missions de la CNEP banque portent essentiellement sur :

A. La collecte de l'épargne

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

- le réseau propre à la CNEP-Banque, réparti à travers tout le territoire national.
- le réseau postal à la CNEP-Banque, compose de 3271 point de collecte repartis sur les 48 willayas.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

B. Le financement de l'habitat

Les prêts accordés par la CNEP-Banque, serrent principalement à :

- la construction, l'extension, la surévaluation ou l'aménagement d'un bien immobilier (Épargnant ou non épargnent).
- l'achat, l'aménagement ou la construction de locaux a usage commercial ;
- l'acquisition de logement neuf auprès de promoteurs public ou privé ;
- la cession de bien entre particuliers ;
- la location habitation et l'acquisition de terrain destine a la construction.

C. La promotion de l'immobilier

Outre le financement des particulier, la CNEP –banque intervient également dans le cadre du financement des promoteurs immobiliers public ou privé.

D. Le financement de l'investissement

Elle a donc mis en place des crédits destinent aux investisseurs et aux entreprises. Elle accorde un financement aux investisseur et tout le secteur d'activité économique y compris en fond de roulement nécessaire au démarche de l'activité.

E. L'accord du crédit à la consommation

Le crédit à la consommation «Confort » destiné à l'acquisition de véhicule particulier de tourisme, cycle et tricycle à moteur, et de biens mobiliers : équipement informatique, téléviseur, climatiseur, réfrigérateur, équipement de cuisine domestique, électroménager, mobilier à usage domestique, céramique sanitaire. Produits ou assemblés en Algérie.

Aujourd'hui, la CNEP-Banque, n'est plus une caisse d'épargne. C'est une banque à part entière, cela suppose donc que les types d'opération qu'elle accomplit sont ceux relevant de son statut de banque de 1997 et qui sont :

- réservoir et gérer les fonds quelques soit leur durée et leur forme.
- émettre des emprunts à court, moyen et long terme, sous toutes formes.
- consentir des prêts sous toutes formes dont ceux destinés au financement de l'habitat.
- donner toute acceptation, caution et garantie de toute souscription.
- effectue toutes l'opération sur les valeurs mobiliers conformement aux conditions légale et réglementaire.
- le crédit hypothécaire prévu par les textes réglementaires au sein de la banque.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Section 2 : Les déterminants d'octroi de crédit bancaire

Diagnostiquer une entreprise, lors d'une étude de demande de crédit, constitue une étape importante au cours de laquelle la banque acquerra une vision complète de l'état de l'entreprise et des risques auxquels elle est exposée. Cette analyse n'est pas systématique ; en effet si l'entreprise fait partie du portefeuille client de la banque, elle est dispensée de tout ce processus.

Le crédit est un service bancaire rendu par la banque à l'entreprise. Il comporte un risque de remboursement dit « crédit », dont la matérialisation grève le résultat des banques compromettant ainsi la continuité de leur activité.³

Face à ce risque, toute la question pour la banque est de savoir lors du traitement de la demande du crédit si l'entreprise sollicitant le concours est à mesure de rembourser le capital à lui prêter, majoré des intérêts et suivant les termes prévus. Donc la banque fonde la décision de crédit sur les éléments (déterminants) lui permettant d'apprécier la qualité de l'entreprise et celle du crédit de façon générale.

Tableau N°02 : L'accès au crédit dans les différentes régions du monde

Régions	Indice d'accès au crédit (min.=0;max.= 10)
Europe de l'Est	5,74
Amérique latine et Caraïbes	4,85
Asie de l'Est et Pacifique	5,29
Asie centrale et du Sud	4,03
Afrique subsaharienne du Nord	3,46
Moyen-Orient et Afrique du Nord	3,18
OCDE	6,01

Source : Banque Mondiale, 2006.

³ Beiton A, Carona.A, Doltoc, Draï A, " *Dictionnaire des sciences économiques* », Edition Armand colin, Paris 2007, p, 113.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

2.1. Les renseignements non-financiers aux particuliers

Analyser les déterminants d'octroi de crédit bancaire pour un dossier de crédit aux particuliers ne s'agit pas seulement d'étudier la capacité de remboursement du client, mais aussi d'étudier les renseignements non-financiers.

2.1.1. Renseignements sur le client

Pour obtenir des renseignements complets sur le client, plusieurs sont les sources d'informations de la banque. Ainsi les informations peuvent être procurées par le client, par son employeur, ou par la banque elle-même.

2.1.2. Les informations procurées par le client

Pour pouvoir déposer une demande de crédit, le client doit fournir différentes pièces afin de permettre d'étudier son cas.

Tout d'abord, une fiche de renseignements est à remplir auprès de l'agence afin de bien connaître à qui s'adresse la banque. Cette fiche informe la banque sur l'identité du tiers:

- Nom et prénoms
- Age
- Profession
- Adresse
- Revenus personnels mensuels
- Nom de l'employeur
- Situation familiale
- Nom du conjoint
- Profession du conjoint
- Revenus mensuels personnels du conjoint
- Nombre d'enfants ou personnes à charge
- Origine des fonds

Il est à noter que c'est important pour la banque de savoir si le client est marié ou célibataire, l'activité du conjoint, au moins la banque peut recourir à une garantie du son conjoint. Il en est de même pour l'origine des fonds (revenus mensuels).

Concernant le nombre d'enfants ou personnes à charge, la banque a besoin de savoir les charges du client pour pouvoir mesurer ses capacités de remboursement.

Par ailleurs, l'attestation d'emploi nous renseigne sur l'exactitude de l'activité de notre client.

Il doit aussi nous faire parvenir ses trois dernières fiches de paie afin de connaître la

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

stabilité de son salaire et surtout pour pouvoir faire une simulation de son capacité remboursement.

En outre, le plus important c'est d'obtenir la facture pro forma ou devis de l'investissement souhaité, selon le cas, dans le but de bien déterminer si la demande du client lui permet de répondre à ses besoins.

Enfin, la demande de crédit est déjà décrite sous un formulaire à remplir auprès de l'agence.⁴

2.1.3. Les informations procurées par l'employeur du client

Le crédit est une assistance financière de la banque à l'égard de son client qui en a fait la demande. Ce crédit peut donner lieu à la mise à disposition de fonds qui répondrait aux besoins financiers de ces demandeurs. Le mot « crédit » vient de l'Latin « credere » qui a pour sens propre « confiance ». En effet, la notion de crédit repose sur une confiance totale de son débiteur. Faire crédit, c'est faire confiance et donner une disposition effective et immédiate d'un pouvoir d'achat contre la promesse de remboursement dans un certain délai. Cette proposition sera néanmoins rémunérée.⁵

Ainsi, la banque ne peut pas négliger les informations venant de l'employeur du client car la solvabilité de ce dernier dépend en majeure partie de sa réputation vis à vis de son employeur. C'est à dire que l'employeur peut nous informer sur la conduite de l'employé.

En effet, l'employeur participe à la procuration des informations nécessaires à l'analyse de la demande de crédit de son employé. Pour cela, il existe un formulaire rempli par le demandeur concernant les crédits sollicités et des renseignements sur son emploi, et qui doit être consentie et signée par son employeur.

2.1.4. Relation bancaire du client

Ces éléments d'informations sont nécessaires pour l'appréciation de la qualité du client. Cette appréciation s'effectue sur plusieurs niveaux :

D'abord au niveau de la qualité même du client, il faudra calculer en premier lieu les mouvements d'affaires annuels du client et les comparer d'une année à l'autre.

En effet, il est plus facile pour un client confiant des sommes en progression de bénéficier du crédit bancaire puisque cette action manifeste la confiance que le client accorde à la Banque. C'est un indice pour un bon point pour lui. En second lieu, il faudra se renseigner sur l'ancienneté du client pour pouvoir confirmer cette confiance accordée à la Banque.

Ainsi, la banque doit s'informer sur l'antécédent bancaire de son clients pour mieux

⁴ Randrian Jafy.S, « analyse des critères d'octroi de crédits », 03mai 2006, Université D'Antananarivo,p.35.

⁵ Gabrit. A, Dapogny.B., « votre banque et vous », édition : puits Flearis, 1993.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

connaître sa solvabilité.

Par ailleurs, les mouvements d'affaires du client confiés à la banque peut signifier sa santé financière.

En outre, les autres banques peuvent donner d'informations à titre confidentiel concernant un client commun concernant sa solvabilité, par l'intermédiaire des renseignements commerciaux.

2.2. L'analyse de déterminants d'octroi de crédits bancaire aux PME

L'analyse des déterminants d'octroi de crédit bancaire aux PME peut se faire sous plusieurs études qu'on peut diviser en étude financière de l'entreprise sollicitant un crédit, étude technico-économique du projet d'investissement et les autres déterminants.⁶

2.2.1. Analyse de la structure financière et de l'équilibre financier de l'entreprise

L'étude de la demande du crédit se fait à travers la lecture et l'analyse des informations financières de l'entreprise. Ces informations se trouvent dans les documents comptables et financiers (bilan et compte de résultats) de la société sollicitant un crédit. La disponibilité de ces documents permet au banquier de procéder à la comparaison des bilans successifs et compte de résultats et fait appel à certains ratios financiers et économiques pour dégager une tendance sur l'évolution de la structure financière et son équilibre, de la solvabilité, de la liquidité et de la rentabilité de l'entreprise.⁷

Les principaux ratios généralement utilisés pour apprécier la situation financière de l'entreprise sont les ratios de structure, les ratios de l'activité et les ratios de la rentabilité.

Sur un autre plan, la banque cherchera aussi à déterminer si le montant des crédits sollicités est en apport avec les besoins de financement ressortant du plan de trésorerie de l'entreprise.

A. La solvabilité de l'entreprise

La notion de solvabilité permet à la banque d'apprécier la capacité de l'entreprise à assurer le règlement de ses dettes quand elles arrivent à échéances. Elle constitue donc un élément de réponse, qui intéresse toujours la banque, devant la question fondamentale à savoir qu'elle sera remboursée ou non pour le montant du prêt consenti.

- **La solvabilité générale de l'entreprise**

La propension de l'entreprise à honorer ses dettes dans le respect des délais détermine sa solvabilité ; cette dernière est au centre des préoccupations de la banque dans le cadre de l'identification des risques de défaillance ou de non recouvrement d'un emprunteur. En effet,

⁶ Frédéric Lobe2, « *Principes de techniques bancaires* », Edition, Dunod, 2008, p, 344.

⁷ Luc Bernet- Rollande, « *principes de techniques bancaires* » Edition, 25^{ème}Ed Dunod, 2008, p, 344.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

l'insolvabilité peut mener une entreprise à la faillite.

Afin de prévoir et de se prémunir contre le risque de faillite, la banque établit un diagnostic financier censé estimer la variation financière et le développement de l'entreprise dans son ensemble.

Evaluer la solvabilité de l'entreprise implique de déterminer si cette dernière est capable d'honorer ses engagements. L'entreprise peut être solvable sans avoir une liquidité suffisante, c'est-à-dire sans pouvoir faire face à des échéances de trésorerie. Ainsi, elle peut avoir à son actif des terrains et immeubles mais ne pouvoir disposer de l'argent nécessaire pour le remboursement d'une traite de petit montant dans la semaine suivante.

L'entreprise est contrainte à rester solvable à contrario son image se dégradera et de plus certains partenaires (banques et fournisseurs) risquent de refuser de poursuivre leurs relations.

Appréciation de la solvabilité de l'entreprise, se fait à travers le calcul des indicateurs suivants:

- Ratio de solvabilité générale :

$$\text{Ratio de Solvabilité Générale} = \text{Somme des Actifs} / \text{Somme des Dettes}$$

Il indique ce que l'entreprise possède dans ce qu'elle doit.

- L'actif net soit positif : il s'agit alors d'évaluer comptablement le patrimoine de l'entreprise :

$$\text{Achat Net} = \text{Actif réel (actif réel-non valeurs)} - \text{Passif exigible (passif - capitaux propres)}$$

C'est en fait, ce que possède l'entreprise (actif réel) moins ce qu'elle doit (passif exigible). C'est donc un indicateur de surface financière de l'entreprise, ce qui lui reste quand elle a honoré toutes ses dettes, c'est-à-dire sa garantie ultime. Pour certains organismes financiers, exigent le ratio Actif net comptable/passif, qui devrait se situer entre 20% et 33% pour être satisfaisant.⁸

Les non valeurs sont des postes d'actif correspondant soit à des décalages entre l'imputation de la charge et le décaissement effectif, soit à des actifs « fictifs », sans valeur en cas de cession.

⁸ Hutin H., « toute la finance », Edition d'organisation, Eyrolles, 2010, p, 126.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

- **La solvabilité à court terme (liquidité)**

L'entreprise est liquide quand les ressources dégagées par ses opérations courantes lui fournissent les disponibilités suffisantes pour faire face à ses dettes, en tenant compte de ses échéances.

Elle ne doit cependant pas créer une rupture de trésorerie qui l'obligerait à être dans un état de cessation de paiement. Selon le jugement de la banque, les possibilités de remboursement du prêt expriment la santé économique et financière de l'emprunteur. La banque cherchera donc à déterminer la capacité de remboursement et d'endettement de l'emprunteur.

L'insuffisance de liquidités conduit inexorablement à un problème de recouvrement.⁹

Les règles de liquidité imposent donc de comparer la durée des actifs à celle des dettes. De ces règles découlent les ratios de liquidité souvent généralement utilisés dans les conventions de crédit afin de permettre aux banquiers prêteurs de suivre leur risque de contrepartie :

- Le ratio de liquidité générale (current ratio en anglais) :

$$\text{Ratio de liquidité générale} = \frac{\text{actif circulant}}{\text{dettes à court terme}}$$

Ce rapport permet de vérifier que les actifs à moins d'un an sont plus importants que les dettes à moins d'un an et permettent donc de les rembourser.

- Le ratio de liquidité réduite (quick ration en anglais) : exprime la liquidité de l'entreprise en soustrayant les stocks de l'analyse effectuée. Ce faisant, il considère qu'une partie des stocks, correspondant à la valeur minimum du stock indispensable à l'activité normale de l'entreprise, représente une véritable immobilisation. Il traduit par ailleurs le fait que le volant de stocks conservé par l'entreprise peut se révéler insuffisamment liquide en cas de besoin urgent de réalisation.

$$\text{Ratio de liquidité réduite} = \frac{\text{valeurs réalisables} + \text{valeurs disponibles}}{\text{dettes à court Terme}}$$

- Le ratio de liquidité immédiate (cash ratio en anglais) se présente sous la forme:

$$\text{Ratio de liquidité immédiate} = \frac{\text{valeurs disponibles}}{\text{dettes à court terme}}$$

Généralement très faible, il connaît des fluctuations dont l'entreprise est souvent très incertaine. L'entreprise illiquide ne dépose pas obligatoirement son bilan mais elle est obligée de trouver de

⁹ Vernimmen P., "finance d'entreprise", Edition Dalloz, Paris, 14^{ème} ed 2016, p, 279.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

nouvelles ressources « pour faire soudure ». Elle perd ainsi une partie de sa liberté, en étant contrainte d'affecter une partie des nouvelles ressources au financement d'emploi passés. En période difficile, cela peut être impossible et conduire l'entreprise au dépôt de bilan.¹⁰

- **Le « fonds de roulement liquidité »:** est un indicateur de solidité financière. C'est l'excédent des actifs à moins d'un an sur les passifs à moins d'un an. Il indique au débiteur de court terme que les proches rentrées de l'entreprise devraient permettre le remboursement des sommes dues.

Fonds de roulement liquidité= Actifs à moins d'un an – passif à moins d'un an

B. La rentabilité de l'entreprise

Après avoir répondu aux préoccupations relatives à la solvabilité et la liquidité, le banquier étudie minutieusement la capacité de l'entreprise à dégager des bénéfices, que ce soit dans le présent ou le futur ; en effet c'est un aspect qui revêt une importance majeure pour la banque.

Par définition, « la rentabilité est la capacité de l'entreprise à rémunérer des fonds durables mis à sa disposition. En effet, si l'entreprise n'est pas rentable, la confiance et le niveau d'engagement des partenaires (prêteurs, actionnaires, clients, fournisseur) baissent ». Celle-ci se mesure en rapprochant un résultat des moyens mis en œuvre pour l'obtenir.¹¹

La rentabilité détermine le volume des bénéfices produits par l'entreprise. Les résultats ainsi générés contribuent à la production de ressources nécessaires au financement des investissements eux-mêmes indispensables au développement de l'entreprise et au remboursement de ses dettes. C'est pourquoi la question de la rentabilité revêt une importance capitale pour le banquier qui s'intéresse de près à la capacité de l'entreprise à pérenniser grâce au maintien d'un équilibre financier. Il existe deux types de rentabilité :

- **La rentabilité économique**

La rentabilité économique se définit par l'aptitude de l'entreprise à réaliser des bénéfices sans que les décisions financières aient un impact sur celle-ci. Nous confrontons le montant investi au résultat dans le but d'apprécier les excédents générés afin d'assurer que l'entreprise est en mesure d'assumer les coûts d'investissement et les risques inhérents ainsi que d'honorer ses engagements envers ses partenaires.

¹⁰ Elie Cohen, « Analyse financière » 5eme ed, ed economic, Paris, 2004; p.307

¹¹ Hervé Hutin, « toute la finance d'entreprise en pratique », 2eme ed, ed d'organisation, Paris 2002, p.132.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Le ratio de la rentabilité économique peut être calculé de manière suivante:

$$\text{Ratio de rentabilité économique} = \frac{\text{résultat net} + \text{IBS} + \text{impôts et taxes} + \text{charges financières}}{\text{Capitaux permanents}}$$

Ce ratio détermine l'aptitude de l'entreprise à rentabiliser les ressources mises à sa disposition par tous les agents économiques.

- **La rentabilité financière**

Elle permet de calculer la part des résultats d'une opération financière imputable aux ressources internes. En d'autres termes, elle permet d'apprécier le rendement financier des capitaux propres de l'entreprise ; et donc d'apprécier la composition du financement d'une opération engagée (répartition entre les capitaux propres et les capitaux empruntés).

La rentabilité financière prend donc en considération le choix de financement de l'entreprise qui se manifeste :

- Au bilan par le montant des dettes financières.
- Au compte de résultat par le montant des charges financières.

Il peut se calculer en faisant le rapport entre le résultat de l'exercice et les capitaux propres.

$$\text{Ratio de rentabilité financière} = \frac{\text{résultat net}}{\text{capitaux propres.}}$$

Il présente la rémunération des capitaux appartenant aux associés. Il doit être entre 15% et 20%.

Il s'agit d'un ratio privilégié pour les actionnaires et le banquier car il les informe sur le rendement de leur investissement.

C. Autonomie financière

Nous entendons par autonomie, la capacité de l'entreprise à financer sa croissance et à assumer ses dettes grâce aux bénéfices réalisés. Ainsi, générer un résultat positif s'avère être une nécessité à l'entreprise pour atteindre un équilibre financier, ce que la banque s'efforcera de trouver lors de son analyse.

La sécurité et l'indépendance sont favorisées par le recours aux capitaux propres puisqu'ils n'ont pas à être remboursés et que leur rémunération est facultative. Ceci conduit à respecter le ratio de l'indépendance financière.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

$$\text{Ratio d'autonomie financière} = \frac{\text{capitaux propres}}{\text{dettes à long et moyen terme}}$$

La norme bancaire veut que les dettes à long et moyen terme (DLMT) soient inférieure aux capitaux propres, c'est-à-dire que le rapport entre les DLMT et les capitaux propres reste inférieur à 1.¹²

En effet, au-dessus de un, cela signifie que les bailleurs de fonds remboursables contribuent plus au financement à long terme que les actionnaires, ce qui aurait double conséquence:

- Ils prennent davantage de risques que les actionnaires alors qu'ils ne sont pas propriétaires de l'entreprise.
- La société devient très dépendante de leur consentement ce qui se traduit par une autonomie de décision réduite.

D. Le niveau d'endettement

Pour éviter le surendettement des entreprises, la plupart des organismes prêteurs s'assurent que l'entreprise emprunteuse n'a pas une dette globale très importante. En apprécie l'endettement global d'une entreprise par rapport à sa CAF puisque c'est avec celle-ci que les emprunts doivent être remboursés.

$$\text{Ratio d'endettement} = \frac{\text{total des dettes}}{\text{total d'actif}}$$

Ce ratio indique, en nombre d'années, le délai théorique de remboursement des capitaux empruntés à long moyen terme grâce aux ressources internes générées par son activité. Les établissements de crédit situent la limite maximale entre trois et cinq ans, et au-delà de ce seuil, l'entreprise est lourdement pénalisée par l'endettement, autrement dit au plus cinq ans doivent être nécessaires à l'entreprise pour le remboursement de ses dettes à long terme.

Tableau N°03 : Les critères de décision d'octroi de crédit bancaire par quelques auteurs

¹² Op. cit, p.105.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

Auteurs	Critères				
	Entrepreneur	Etats financiers	Durée des relations	Taille	Garanties
Burns et Fletcher, 2008		Prédire les défauts de paiement.			
Gasse et Carrier, 2004		Indication d'une saine gestion.			
Omri et Bellouma, 2008			Créer un climat de confiance. Réduire le rationnement de crédit.		Réduire le risque moral.
Fail, 2011			Créer un climat de confiance.		
Singcock et sotong 2009			Climat de confiance.	Gage de solvabilité. Incapacité à donner des actifs comme garantie.	
Blazy et Weill, 2006					Réduire le risque de non-remboursement.
Colombo et Grilli, 2005	Capacité managériale. Expériences professionnelle. Compétence technique				
Kabacoff et Stoffey, 2001	Capacité managériale.				

2.2.2. Analyse par l'étude technico-économique et évaluation financière du projet

Pour aboutir à une décision, il faut que l'évaluateur du projet mette en avant les points les

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

plus ambiguës et les plus sensibles de celui-ci.

L'évaluation de l'opportunité que présente un projet d'investissement tient compte de deux éléments fondamentaux : sa rentabilité et le risque qu'il présente.

Dans cette partie, on s'appuiera plus sur l'étude technico économique et sur l'évaluation financière du projet dont fera l'objet notre cas pratique, ainsi que l'évaluation économique.

2.2.2.1. Etude technico-économique

Avant d'entamer son étude financière et économique sur la rentabilité du projet, l'évaluateur fait une analyse technico-économique, dans laquelle il s'intéresse à la présentation du projet, à l'étude marketing et commerciale, de sa technicité et enfin, à la vérification de ses coûts et ses dépenses.

A partir de cette étude, va apprécier la fiabilité, l'exhaustivité et la vraisemblance des chiffres et données prévisionnelles et s'assurer plus au moins de la viabilité du projet :

a). Présentation du projet

Le chargé de l'analyse doit donner un intérêt particulier à la présentation du projet lui-même. Celle-ci comprend les éléments suivants :

- * Présentation de l'entreprise : forme juridique, capital social et la description de son activité.
- * Présentation des associés.
- * L'objet de l'investissement : il s'agit d'extension, renouvellement ou projet de création avec des commentaires sur la capacité de production avant et après la réalisation de l'investissement.
- * La construction envisagée pour des équipements à acquérir.
- * Le mode de financement envisagé.
- * La nature des investissements visés par le projet (corporels, incorporels, mobiliers, Financiers.....).

b). L'étude du marché

« Le marché est le lieu de rencontre des offres et des demandes de biens et de services ». La connaissance du marché pour une entreprise consiste plus à produire ce qui peut être vendu qu'à vendre ce qui a été produit.

Cette étude se base sur l'opportunité économique du projet à travers l'étude de l'environnement où il est appelé à évoluer.¹³

Elle porte surtout, sur le produit ou la présentation du projet à travers l'étude de marché en trouvant des réponses à ces questions :

- Quelle et la taille du marché et quel est son taux de développement ?

¹³ Jean Yves Capul .Olivier Garnier, « *dictionnaire d'économie et de sciences sociales* », Edition Hathier, 2005, p, 261.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

- Quelle quantité peut-on envisager de produire et à quel prix ?
- Quelles sont les conditions générales de commercialisation du produit ?
- Quelle sera l'évolution dans le temps des différents facteurs ?

Le processus d'analyse du marché comporte les rubriques suivantes :

- Analyse de la demande passée, présente et future;
- Analyse du choix de l'objectif de production.

Donc l'étude du marché doit être menée sur ses principaux piliers à savoir : le produit, la demande et l'offre. La finalité majeure de cette étude consiste en l'estimation du niveau des ventes prévisionnelles (CA) et la détermination des stratégies commerciales les plus efficaces pour sa réalisation.

c). Etude commerciale

Pour qu'elle puisse conquérir un marché et assurer une place pour ses produits, l'entreprise arrête et définit des stratégies commerciales lui permettant de se faire connaître distinctement et lui assurant la réalisation de ses objectifs fixés.

Partons du principe « la connaissance du marché pour une entreprise consiste plus à produire ce qui peut être vendu qu'à vendre ce qui a été produit », l'entreprise doit tenir compte de la politique commerciale que va suivre l'entreprise. Cette politique porte sur les éléments qualitatifs sur lesquels portera l'analyse des « quatre P : 4P » du marketing mix, à savoir : Produit, Prix, Promotion et Place.

2.2.2.2. L'analyse technique du projet

L'évaluateur d'un projet d'investissement doit se référer aux différentes données techniques fournies par les spécialistes.¹⁴

La finalité de 'étude technique et de déterminer les exigences des moyens matériels et humains essentiels. Afin d'atteindre les objectifs lié au projet, il convient de s'intéresser aux points suivants :

A. Le processus de production (processus technologique)

A travers les catalogues de machines et des équipements à utiliser, les prescriptions des organismes spécialisés et la nature de l'activité de l'entreprise (industrie lourde, légère transformation, distribution), l'évaluateur pourrait déterminer la longueur du cycle de production de l'entreprise et, à son travers, les besoins du projet tant en investissement (matériels, équipements, locaux...) qu'en exploitation (matières premières, main d'œuvre...). Il met en évidence :

¹⁴ Lasary, « *évaluation et financement de projets* », la collection de l'étudiant, Edition EL dar El Othmaniya, 2007, p, 45.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

- Le choix entre une technologie maîtrisée et connue, ou essayer de maîtriser la technologie proposée.
- Le choix du matériel de production, sa performance, ses caractéristiques techniques, modalités d'acquisition, la garantie du fournisseur, etc.
- Le processus de production envisagé.
- Les capacités techniques de l'unité, pour dégager les capacités de production permettant la réalisation des chiffres d'affaires envisagés, ainsi que l'effectif nécessaire en nombre et en qualité, notamment l'adaptation de l'effectif aux conditions de production de l'entreprise.
- S'assurer de la faisabilité technique du projet.
- Vérification de la disponibilité des ressources techniques nécessaires à la réalisation du projet.
- La bonne formation du personnel concernant la technologie proposée.
- La matérialisation du calendrier d'exécution et la disponibilité des ressources humaines durant la période de réalisation du projet.
- Prévoir les conséquences du projet sur le fonctionnement actuel de l'entreprise.

B. La durée moyenne et le planning de réalisation

La durée nécessaire pour l'installation définitive des équipements du projet et les phases d'évolution de son niveau de production ce qui servira d'éviter les risques de dépassement des coûts de mauvaise gestion.

C. Le coût de l'investissement et le plan de financement

Après la détermination des différents besoins d'investissement et d'exploitation, l'analyste procède à une évaluation élaborée des coûts qui seront engendrés par ces besoins. L'analyse des coûts doit être faite d'une manière exhaustive sur toutes les dépenses prévisionnelles relatives à l'investissement (locaux, terrains, équipements, imprévus, droits et taxes sur investissements acquis) et exploitation (les matières premiers, les salaires, les impôts et taxes).

De même, le promoteur doit indiquer la structure de financement qu'il envisage, il indique le montant de ses apports en numéraire et en nature, ainsi que toute autre ressource de financement qu'il envisage.

D. La localisation géographique et l'approvisionnement

D'un côté, le projet doit être bien implanté afin de minimiser les coûts d'approvisionnement et de distribution. En effet, la localisation peut constituer un facteur pour la réussite du projet. Par ailleurs, celle-ci devra être retenue selon :

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

- L'existence d'une partie importante des matières premières nécessaires à la production.
- La proximité des marchés à satisfaire.
- La disponibilité d'un terrain d'assiette, suffisamment grand pour contenir l'unité et les extensions éventuelles.
- L'existence de moyens de communication et de transport des personnes et des marchandises.
- L'existence des commodités : énergie, eau, combustibles.
- La disponibilité de la main-d'œuvre.¹⁵

De l'autre côté, l'étude technique permet à l'entreprise d'évaluer les facteurs d'approvisionnement en matières premières, afin de faciliter son acquisition et éviter les ruptures de stock. Il faut chercher à connaître les principaux fournisseurs sur le marché, leurs parts de marché, leurs situations financières, la qualité du service qu'ils offrent et leurs conditions de paiement, selon l'importance du projet et son impact stratégique sur le développement de l'entreprise.

2.2.3.1. Les autres déterminants d'octroi de crédit

A/ Le risque économique

Le risque économique met en cause la solvabilité de l'entreprise. Il peut naître d'événements externes ou internes ayant un impact sur son activité de manière à causer des pertes ou interrompre l'exploitation, et entraîner la cessation de paiements.

Etant donné les effets de la relation du risque économique sur la capacité de l'entreprise à rembourser ses dettes, la banque doit évaluer sa probabilité de survenance ainsi que son impact sur l'activité de l'entreprise. Elle doit par conséquent être sensible à tous les indicateurs économiques qui peuvent affecter la compétitivité future de l'entreprise et par voie de conséquence, ses performances et son équilibre financier.¹⁶

B/Le management

Une équipe de gestion dynamique, impliquée et stable est un facteur clé de succès pour l'entreprise, par ailleurs cela inspire la confiance des investisseurs.

Le rôle de l'équipe managériale, notamment sa relation avec la qualité de l'entreprise, justifie l'influence de management sur la décision de la banque. En effet, la qualité de l'entreprise sollicitant un prêt est étroitement liée à sa gestion ou son management.

Pour la banque, la qualité de gestion est un acteur clé pour l'avenir de l'entreprise, car il

¹⁵ Bouyakoub F., Op .cit, p, 51.

¹⁶ Diakite Djeneb F., « *Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires aux entreprises Cas de La banque Atlantique du Sénégal* », mémoire Master, Université three rivers CANADA 2014, p, 29.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

impacte fortement son management autrement dit sa gestion. Il est responsable par ses différentes fonctions et son pouvoir décisionnel de la réussite de l'entreprise.

La qualité de management peut être appréciée par les éléments suivants :

- ❖ Les résultats du dirigeant obtenus à partir de performances récentes ;
- ❖ La formation du dirigeant, concrétisée par des diplômes de qualité et son expérience professionnelle.

C/La politique générale de l'entreprise

L'organisation et la vision de l'entreprise sont établies par les dirigeants selon leurs motivations, leurs formations et leurs cultures. La politique générale se définit par l'ensemble des principes, des normes et des règles qui guident ses actions. Autrement dit, elle expose la finalité de l'entreprise et précise les actions à mener afin d'y parvenir et ainsi de garantir la prospérité de l'entreprise ; elle détermine également les contraintes et les critères à respecter et veille à la bonne coordination entre les différentes fonctions.

D/ Analyse et prise de garanties suffisantes

Le banquier requiert que l'entreprise lui fournisse des garanties afin de se protéger d'un éventuel échec.

Les garanties jouent trois rôles pour la mise en place application effective du contrat de financement : elles réduisent le risque d'erreur de sélection en permettant aux banques d'éliminer les emprunts susceptibles de manquer à leurs obligations ; elles constituent une incitation pour l'emprunteur à rembourser ; et elles constituent un moyen de compensation des coûts pour les prêteurs en cas de défaut de paiement.

En effet, les garanties exigées doivent correspondre au type de crédit octroyé. Toutefois, la meilleure garantie pour la banque reste à lier à la valeur économique de l'entreprise et sa capacité financière à assurer le remboursement du crédit.

E/La durée de la relation

La relation de crédit déjà existante avec une banque est un facteur influençant la décision de crédit à cette dernière. En effet, le crédit étant l'expression de la confiance du prêteur pour l'emprunteur, une longue relation de crédit crée un climat de confiance entre la banque et l'entreprise. Elle permet à la banque de collecter un ensemble d'informations pertinentes pour l'évaluation de la qualité et la solvabilité de l'entreprise.

- **La banque n'est pas encore en relation** : lorsque le banquier n'est pas encore en relation avec l'entreprise, et est nouvellement sollicité, l'entrée en relation avec l'entreprise représente un risque plus élevé qu'avec une entreprise déjà connue.

La banque va donc privilégier des entreprises déjà en relation, ayant démontré auparavant leur

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

solvabilité par le respect de leurs engagements, dans leur décision de crédit ou en période difficile.

- **La banque est déjà en relation** : la banque ne prend pas des décisions en tant que tel des engagements sur les précédents crédits accordés ont été respectés et que l'entreprise sollicite à nouveau des crédits d'égal montant.

L'existence d'une relation avec la banque, donne l'opportunité à l'entreprise de démontrer sa solvabilité à partir de son historique et notamment le respect des précédents engagements. Aussi, la durée de la relation corrélée avec le bon fonctionnement du compte (volume confié, aucun incident de paiement, respect des limites accordées en matière de découverts, fréquences des impayés) conforte la décision d'octroi de crédit des banques en absence d'hypothèse de cessation d'activité.

Section 3 : Evaluation des demandes de crédit par les banques

La banque, pour assurer sa survie et le bon déroulement de ses activités, est amenée à

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

apprécier le risque que présente tout demandeur de crédit. Cette étape du processus d'analyse servira d'abord à décider ou non de l'octroi d'un financement. Si le demandeur de crédit est considéré «solvable», alors la banque poursuivra son évaluation pour déterminer les conditions de financement qui seront exigées. Dans le respect des règles prudentielles, le processus vise à protéger les fonds prêtés par les banques, comme cela est dit au section précédente, et non à opérer des discriminations sur la base d'autres critères dont celui de la taille. Il est donc important, pour tous les emprunteurs potentiels, de connaître ces règles et les éléments sur lesquels les banquiers fondent leur décision d'acceptation afin de voir d'abord leur admissibilité à l'octroi d'un prêt et ensuite de les aider à mettre en valeur leur demande de financement.¹⁷

3.1. Le comportement de l'entrepreneur

La place centrale qu'occupe l'entrepreneur dans l'entreprise lui permet d'avoir plus d'information sur celle-ci, qu'il ne veut pas toujours partager avec le banquier. En effet, comme le note St-Pierre (1999, p. 167): « *l'entrepreneur hésite à dévoiler de l'information qu'il croit stratégique de peur de réduire la compétitivité de son entreprise* ». Dans un tel contexte, un conflit d'informations s'installe entre la banque et le propriétaire dirigeant, provoquant un climat de méfiance de la part du banquier.¹⁸ Il devient difficile pour lui de connaître avec précision si l'entreprise honorera ses engagements dans les délais fixés, sur la base des informations qu'il possède et qu'il juge incomplètes. Parker (2002), De Servigny (2006) et Stiglitz et Weiss (1981), soulignent que ce contexte informationnel caractérisé par une asymétrie provoque, chez les bailleurs de fonds, les risques suivants:

- Le risque d'anti-sélection (sélection adverse): cela se produit lorsque le responsable de crédit disposant de peu d'informations sur l'entreprise ou ayant des informations imprécises, peut accorder le crédit à un entrepreneur plus risqué que prévu ou le refuser à celui qui est peu risqué. En effet, les propriétaires dirigeants disposent d'une information privilégiée sur le niveau de risque de leur projet qu'ils ne communiquent pas en totalité au banquier. Ainsi, les institutions financières peuvent être amenées à financer les entreprises plus risquées au détriment des moins risquées ou l'inverse; ou encore les entrepreneurs les plus risqués peuvent obtenir le crédit aux mêmes conditions que ceux qui sont moins risqués. En effet, la banque ne peut exiger des taux d'intérêt supérieurs car seuls les emprunteurs les plus risqués seraient toujours candidats au prêt créant ainsi un effet de clientèle (Sami et Delorme, 2004). Par ailleurs, il pourrait arriver aussi que dans

¹⁷ Bessay S, « *les enjeux du financement en Afrique de l'ouest*, mémoire présenté comme expérience du MBA, université de Québec Montréal, 2009, p, 89.

¹⁸ Bessay S, Op. cit, p..99.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

ce climat de manque de confiance, la banque préfère limiter le montant des crédits octroyés ou exiger des emprunteurs plus d'actifs en garanties (Sami et Delorme, 2004).

- Le risque moral (aléa moral) : créée après que le crédit soit accordé, il s'agit d'une situation dans laquelle les informations détenues par le responsable de crédit ne permettent pas de s'assurer que les fonds empruntés seront utilisés à d'autres fins que celles précisées dans la demande de financement. Compte tenu de la liberté dont jouit le propriétaire dirigeant dans son entreprise, il a une grande latitude pour réaliser des objectifs personnels qui pourraient ne pas être cohérents avec des objectifs de rentabilité auxquels s'attendent les banquiers (Wtterwulghe et Jansen, 1998). D'après Petit et Singer (1985), le risque moral est plus important dans les PME bien qu'il ne soit pas facile à évaluer.

En somme, il ressort que la relation banque-PME est caractérisée par un contexte informationnel asymétrique. Elle limite la procédure d'analyse du banquier puisque l'indisponibilité des informations pertinentes ne lui permet pas d'apprécier avec justesse les risques de crédit. Cette dernière conduit à deux problèmes: l'anti-sélection et le risque moral. Cette situation entraînera alors des comportements «correctifs» de la part des banquiers qui sont soit le refus de financement, soit l'acceptation totale ou partielle avec des conditions de crédit relativement sévères.

Dans les pays en développement, plus précisément dans le cas de l'Algérie, les autorités bancaires n'ont aucune capacité de faire exercer leurs droits pour exiger le remboursement d'emprunts en cas de défaut. Ceci à cause des lenteurs dans les procédures administratives et de la corruption au niveau des administrations publiques. C'est donc le plus souvent le refus de financement qui sera utilisé comme solution. Le prochain point discute de l'évaluation des demandes de crédit par les banques.

Chaque banque a sa manière de traiter les demandes de prêt bien que la procédure d'analyse soit en générale la même. Afin de bien comprendre le processus d'évaluation des demandes de crédit bancaire, nous décrivons de manière détaillée les principales étapes qui conduisent à la prise de décision. Le processus comprend la présentation de la demande et l'ouverture de dossier, l'étude de la demande et la décision finale.

3.2.La présentation de la demande de crédit et l'ouverture du dossier

La phase initiale a pour objectif de déterminer la recevabilité de la demande de prêt. Le propriétaire dirigeant fournit aux banquiers l'ensemble des informations qui serviront de support

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

à l'analyse du risque de crédit et qui guideront le banquier dans sa prise de décision d'octroi de crédit (Page et al. 1998; Manchon, 2005). Selon Rouges (2003), la demande de crédit doit contenir des informations de nature financière plus, précisément des documents prévisionnels et des informations sur l'emprunteur. Bessay (2009) ajoute à ces documents, les états financiers antérieurs de l'entreprise.¹⁹

Balkenhol et Lecointre (1987) notent qu'à ce niveau, les aspects formels suivants jouent un rôle important dans l'évaluation d'une demande de crédit: l'existence juridique et la forme de la société, la mise en place des états financiers, le plan d'affaires et la domiciliation du client.

3.3.L'étude de la demande

Dans la majorité des institutions bancaires en Algérie, les études afférentes à une demande de crédit sont d'abord faites au niveau des agences et ensuite au niveau de la direction régionale ou du siège social (Balkenhol et Lecointre, 1987). Rouges (2003) quant à elle souligne que dans la plupart des institutions financières, le banquier est généralement assisté par un comité de crédit dans la décision d'octroi de financement. Au cours de cette étape, le banquier vérifie si l'emprunteur répond aux critères établis par l'institution et détermine le niveau de risque qu'il représente en s'appuyant sur des éléments quantitatifs et qualitatifs .

D'après ces auteurs, les éléments quantitatifs font référence aux états financiers de l'entreprise. On peut aussi ajouter aux éléments quantitatifs la durée de relations entre la banque et la PME, les garanties et la taille de l'entreprise (Phung, 2009). Tandis que les éléments qualitatifs renvoient aux caractéristiques du propriétaire dirigeant (Ndjanyou, 2000).

a/ Les éléments quantitatifs

L'analyse des états financiers ou l'analyse financière permet au banquier d'établir les ratios qui pourront permettre de prédire les défauts de paiement de la PME (Bruns et Fletcher, 2008; Alexandre et Buisson, 2010). Pour Gasse et Carrier (2004), elle permet de savoir si la gestion financière d'une entreprise est saine ou non.²⁰

D'après ces auteurs, elle doit permettre de répondre à quatre questions:

- L'entreprise est-elle rentable? Il s'agit de connaître si l'entreprise est capable de réaliser des profits à partir de ses activités.

- L'entreprise est-elle liquide? C'est-à-dire si les fonds nécessaires sont disponibles pour que l'entreprise puisse faire face à ses obligations à court terme, et qu'elle soit capable d'affronter

¹⁹ Bessay S, op. cit, p.99.

²⁰ Boukar H, « *les facteurs de contingence de la croissance des micros et petites entreprises camerounaises*, La revue des sciences de gestion, direction et gestion, 237-238, p, 102.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

quelques imprévus.

- L'entreprise est-elle prospère? C'est le potentiel de croissance de l'entreprise en termes de revenus, de bénéfices ou d'actifs.

- L'entreprise est-elle stable? C'est l'équilibre de la structure financière de l'entreprise, entre les fonds investis et ceux consentis par le prêteur.

b/ Les éléments qualitatifs: les caractéristiques du propriétaire dirigeant

Plusieurs éléments sont pris en compte dans les caractéristiques du propriétaire dirigeant: l'âge, la formation, l'expérience professionnelle et le sexe²¹

- ✓ **L'âge** est un élément sur lequel on peut se baser pour expliquer les comportements et les attitudes des individus, et par conséquent, il peut influencer le succès ou l'échec dans la gestion d'une entreprise. Les jeunes propriétaires dirigeants sont plus motivés par une forte croissance et par l'innovation, contrairement aux plus âgés (Woywode et Lessat, 2001). En effet, les résultats d'une étude menée par Kabacoff et Stoffey (2001) sur les différences multi générationnelles de comportement en tant que leader et leur performance individuelle montrent que les jeunes propriétaires dirigeants dont l'âge oscille entre 25 et 35 ans travaillent avec beaucoup d'énergie et d'intensité de manière à atteindre des résultats de haut niveau, ont tendance à prendre des risques, sont ouverts et s'adaptent assez facilement aux changements. D'un autre côté, les auteurs sont arrivés à la conclusion que les dirigeants plus âgés (45-55 ans) sont disciplinés, patients et ont une aversion aux risques, sont ouverts au dialogue et encouragent la participation de tous les employés, ont recours à leurs expériences passées et leurs acquis dans leur domaine pour résoudre des problèmes. Ainsi, les dirigeants âgés sont ceux qui ont une bonne performance et sont capables d'emmener l'entreprise à générer des ressources.
- ✓ **La formation** permet à un individu d'acquérir des connaissances, des habiletés et des attitudes propres favorisant l'adaptation à son environnement socioprofessionnel ainsi que la réalisation des objectifs d'efficacité de l'organisation. Le niveau de formation du propriétaire dirigeant a une influence sur la réussite de l'entreprise. En effet, une formation universitaire de qualité a une conséquence sur la croissance de celle-ci.
- ✓ **L'expérience professionnelle** est définie comme le travail effectué antérieurement par l'entrepreneur dans un secteur d'activités identique ou différent à celui dans lequel il exerce actuellement, l'expérience professionnelle permettrait à l'entrepreneur d'accroître des compétences et favoriserait une meilleure prise de décision; surtout si cette

²¹ Boukar,H, Op. cit, p.103.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

expérience a été cumulée dans le même secteur d'activités. En plus d'accroître les compétences de l'entrepreneur, l'expérience professionnelle dans le même secteur d'activités serait un indicateur de crédibilité de l'entrepreneur auprès des investisseurs.

- ✓ **Le sexe** : Les entrepreneurs féminins sont moins favorisés dans l'obtention du financement que leurs homologues masculins à cause des caractéristiques de leur entreprise. La grande majorité des entreprises appartenant aux femmes sont de petite taille ceci est certainement un facteur important en ce qui concerne leur capacité à obtenir un crédit bancaire, puisque les petites entreprises n'ont pas assez d'actifs à proposer comme garantie. De plus, les entrepreneurs féminins sont plus concentrés dans les activités de services qui sont plus risquées et plus compétitives que les autres secteurs d'activités. Une autre caractéristique est leur sous-capitalisation, disposant d'un capital de démarrage inférieur à celui des hommes (St-Pierre et al, 2011). D'ailleurs elles préfèrent utiliser leurs économies personnelles plutôt que de s'adresser aux institutions financières bien qu'elles soient aussi nombreuses à obtenir le financement.

3.4.La décision

Une fois l'étude de la demande faite, une décision est prise au niveau du comité de crédit. La banque peut émettre deux décisions : crédit accepté ou refusé. Dans le premier cas, cela peut être avec ou sans condition. Si le crédit est accepté sans condition, le contrat est signé et l'argent transféré sur le compte du demandeur. Dans le cas où la demande de financement est acceptée sous certaines conditions, la banque informe le demandeur des différentes conditions préalables à la signature du contrat .Parmi ces conditions, cite entre autres: la demande de garanties supplémentaires matérielles (gage, hypothèque, etc.) Ou non matérielle (assurance vie, assurance maladie, caution, etc.), un échéancier de remboursement spécifique.²²

Tableau N°04 : Etapes de prise de décision d'octroi de crédit bancaire

²² Boukar H, op. cit, p.104.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

<u>Phases</u>	<u>Informations</u>
Présentation de la demande et ouverture de dossier	Situation financière de l'entrepreneur. Etats financiers antérieurs. Etats financiers Prévisionnels. Plan d'affaires.
	La qualité des états financiers. Les garanties proposées. Profil du propriétaire dirigeant (âge, formation, sexe et expérience professionnelle). La taille de l'entreprise. La durée des relations de la banque avec la PME. Les facteurs propres au contexte du (faiblesse du système judiciaire, fiscalité et les contraintes réglementaires).
Etude de la demande	Crédit refusé. Crédit accepté sans condition : - signature du contrat. Crédit accepté sous certaines conditions : - demande garanties supplémentaires; - échéancier spécifique de remboursement; - signature du contrat.

Section 4 : Méthodologie de travail

Après avoir présenté d'une part la revue théorique sur les banques algériennes (CNEP et CPA) et d'autres part les déterminants d'octroi des crédits bancaire, nous mettons à présenter la

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

méthodologie d'étude.

Dans cette section nous présenterons le modèle d'analyse, les différentes techniques de collecte des données ainsi que la méthode de traitement des données.²³

4.1 : Modèle d'analyse

Il existe deux modes d'analyse de données, l'analyse de contenu qui concerne les données qualitatives et l'analyse statistique réservée aux données quantitatives.

Nous nous sommes basé sur l'analyse de contenu car « elle est une technique indirecte d'investigation scientifique utilisée sur des productions écrites provenant d'individus ou de groupes, dont le contenu ne se présente pas sous formes chiffrée, qui permet de faire un prélèvement soit quantitatif tel est le cas pratique de notre mémoire, soit qualitatif en vue d'expliquer ,de comprendre et de comparer tel est le cas de notre partie théorique du mémoire».

Le modèle d'analyse que nous proposerons, décrit les étapes que nous avons suivies afin de réaliser notre travail.

4.2 : Techniques de collecte de données

Afin de recueillir des informations significatives pour notre étude, nous avons utilisé trois méthodes de collectes de données : les revues documentaires et les entretiens:

- **L'analyse documentaire**

La revue documentaire est une source secondaire de mobilisation des informations sur le sujet, de réponse à une question ou de réalisation d'un travail. Elle intervient pratiquement à toutes les étapes de l'étude dans le cadre théorique, de la méthodologie et dans le cadre de la pratique. Très souvent, cette étape est faite rapidement. On oublie que la qualité du travail final est directement liée à la qualité de l'information utilisé pour le réaliser. C'est la raison pour laquelle la recherche documentaire constitue une étape cruciale dans la réalisation de tout travail de recherche.

A travers la banque d'accueil nous avons pu examiner la documentation disponible au sein de celle-ci, il s'agit de l'organigramme, du dossier sur les crédits classiques et crédits spécifiques à la CNEP ainsi la CPA, sur le service crédit qui nous a accueillies et qui nous a permis d'effectuer cette étude.

Ainsi que tout autre document permettant d'avoir des informations sur des déterminants d'octroi de crédit bancaire comme des ouvrages, les thèses et mémoires et à travers des sites internet.

- **Entretiens**

²³ Dahak A. kara R., « *le mémoire de master* », Edition El Kamel T, 2015.

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

L'entretien est un outil de collecte d'information très souvent utilisé. « C'est un échange verbal au cours duquel un auditeur pose des questions à son interlocuteur tout en s'interdisant le plus possible d'exprimer ses propres opinions ». C'est donc une technique de recueil de l'information qui se déroule dans une relation de face à face.

Nous avons obtenu certaines informations par le guide d'entretien qui nous a permis d'aborder spontanément ou après interrogation un certain nombre de thèmes en rapport avec l'objet de notre étude et donc de mieux interpréter les informations documentaires au cours de notre recherche.

4.3 : Méthodes de traitement des données

La méthode correspond à la manière précise dont le chercheur utilise ses outils de collectes et du traitement de données, c'est-à-dire un ensemble organisé d'opérations en vue d'atteindre un objectif. Il existe plusieurs types de méthodes mais l'objet de notre travail est basé sur la méthode de cas d'étude.

Le traitement des données s'est fait d'abord manuellement puis par le biais du tableur Excel. Outil très simple, pertinent et facile à utiliser, le tableur Excel nous a permis de mettre en évidence les résultats de notre étude. Ces deux méthodes nous ont permis de dégager les résultats de l'étude.

Conclusion du chapitre

Il est essentiel pour nous de connaître les critères déterminants lors de la décision d'octroi de crédit aux PME. L'énoncé du questionnaire demandait aux participants de classer par ordre

Chapitre2 : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-banque

d'importance les éléments paraissant déterminants lors d'une décision d'octroi de financement par une institution financière. Étant donné que les réponses obtenues varient d'un participant à un autre

Les garanties personnelles et de l'entreprise représentent les deuxièmes éléments importants pris en compte par les banques.

Le premier déterminant de refus évoqué par les agents de crédit est la rentabilité. Cette dernière est un facteur nécessaire pour la survie et la croissance de l'entreprise et aussi un facteur de sécurité et de confiance pour les partenaires de l'entreprise. En effet, la banque, en analysant la rentabilité de la PME, cherche à s'assurer que le flux monétaire est suffisant pour permettre à l'entreprise de rembourser ses créanciers.

Au bout de ce chapitre, nous relevons que l'octroi de crédit et inséparables de la notion du risque, si en prenant en considération les risques que le banquier mène sa réflexion et son analyse pour la prise de décision doit prêter une attention particulière aux différents risques qui sont multiples et multidimensionnels, auxquels est exposé tout au long de son activité.

Enfin, au niveau interne de la banque, la gestion du risque de défaillance conduit à la mise en œuvre d'une politique de garantie et d'une politique de provisionnement des créances qui apparaissent douteuses. Ceci nous amène à dire que la meilleure manière de minimiser les risques est de n'accorder de crédits qu'aux entreprises dont la figure et la rentabilité sont Justifiées.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Introduction du chapitre

Le financement du secteur de l'habitat a connu des mutations diverses qui ont essayé de corriger certains dysfonctionnements à des niveaux différents, cela de touché aux formes et aux modalités d'interventions de l'Etat via la spécialisation des institutions comme la CNEP-Banque et la CPA.

Dans ce chapitre nous procéderons à la présentation du crédit immobilier dans les deux banques algériennes à savoir la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance « CNEP-Banque » et la Banque Crédit Populaire d'Algérie « CPA », car ce sont les banques qui pratiquent plus le crédit immobilier par rapport aux autres banques, on essayons d'illustrer par un cas pratique que nous jugeons utile de mettre en exergue en donnant un aperçu sur une opération du financement d'un crédit destiné à l'achat d'un logement dans le cadre de la vente sur plans réalisé par la CNEP-Banque et la CPA.

Enfin nous terminerons par une comparaison entre ces banques concernant le degré d'application du crédit immobilier au sein de chaque banque.

Section 1 : Présentation du crédit immobilier au niveau de deux banques

Les banques à leur tête la CNEP-Banque et la CPA sont appelées à financer la « demande », c'est-à-dire apporter leur concours financier aux ménages pour leur permettre de réaliser leurs projets immobiliers.

1-1 Les crédits immobiliers au niveau de la CNEP-Banque et la CPA

Les crédits immobiliers au niveau de la CNEP-Banque sont destinés à :

- La construction individuelle
- La construction en coopérative immobilière
- L'achat ou l'acquisition d'un logement ou d'un terrain pour la construction¹

A-Les crédits à la construction

Les crédits à la construction sont distincts au financement de la réalisation du projet de construction, pour son propre compte, pour le compte du conjoint, ou d'un axant âgé.

- D'une construction individuelle
- L'extension ou de la surélévation d'une constitutionnalité existante
- Aménagement d'une habitation

¹ Entretien avec le personnel de l'agence CNEP-Banque

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

B- Les crédits à l'accession

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

- D'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de vente sur plans auprès d'un promoteur financier ou non par la CNEP-Banque.
- D'une habitation, ou d'une construction au cours de réalisation auprès d'un particulier ou d'une personne morale.
- D'un terrain à bâtir.

Les différents types de crédits immobiliers octroyés par la CNEP-Banque

Tableau N°05 : les crédits octroyés par la CNEP, banque, leurs durées maximales, la limite d'âge, les périodes différé, ainsi que les taux appliqués.

Catégories	Durée maximale du crédit	Quantité de financement	Le différé	Le taux d'intérêt débiteur
A usage d'habitation				
Construction d'une habitation	30ans	90%	36mois	6,50%
Extension/surélévation	30ans	80%	36mois	6,50%
aménagement	25ans	90% limite de 50% de la valeur de garantie	6mois (12mois pour les jeunes)	6,50%
Achat d'un logement(CBEP, PIP,PAP)	30 ans	90%	6mois (12mois pour les jeunes)	6,50%
Achat d'un terrain	30ans	90%	12mois	6,50%
Achat d'un logement VSP	30ans	90%	36mois	6,50%
Prêt hypothécaire jeune				
Acquisition d'un logement neuf ou ancien	40ANS	100%	12MOIS	5% épargnants

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Construction, extension, surélévation, et VSP			36mois	
Crédit location-habitation	24mois	Minimum 1.000.000DA	Aucun	7%
Rachat de créance	30ans, 40ans pour les jeunes	Le montant restant, sans excéder 90%, et 100% pour les jeunes	06mois	5.75LEL 6.25 LEP 6.50% mon épargnant
Prêt complémentaire	Durée restante du prêt initial	90%	06mois à compter date mobilisation complément	6,50%
Crédit du personnel MDN	30 ans	90%	36mois pour la construction, et VSP, 12 mois pour les autres	04%
Personnel(cnep,banque et confrère	30ans	90%	36mois pour la construction, et VSP, 12 mois pour les autres	04%
A usage commercial, ou professionnel				
Achat local commercial neuf ou ancien	15 ans	90%	03mois	5.75 LEL 6.25LEP 7%NON épargnant
Achat d'un local en vsp	15 ans	90%	36mois	
Construction d'un local	15 ans	90%	12mois	
Extension d'un local	15 ans	90%	06mois	
Aménagement d'un local	15 ans	90%	03mois	

Source : direction des études, CNEP- banque, 2021.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Et les crédits immobiliers aux particuliers sont consentis par la CPA dans les cas suivant :

- L'achat d'un logement neuf fini ou d'une habitation individuelle auprès d'une Entreprise de promotion immobilière publique ou privée ;
- L'achat d'un logement ou d'une habitation individuelle auprès d'un particulier (PAP) ;
- La réalisation d'une habitation individuelle (auto construction ou extension) ;
- La réhabilitation ou aménagement d'une habitation.²

Les différents types de crédits immobiliers octroyés par la CPA

Tableau N°06 : les crédits octroyés par la CPA, leurs durées maximales, la limite d'âge, les périodes du différé, ainsi que les taux appliqués.

Catégories	Durée maximale du crédit	Qualité du financement	Le différé	Le taux d'intérêt débiteur
Achat logement neuf auprès d'un promoteur immobilier public ou privé »	30ans	90%	06mois	1%
Achat logement neuf auprès d'un particulier (PAP)	30ans	90%	06mois	6,25%
Auto construction ou extension	30ans	90%	12mois	Avec décision CNL 1% Sans décision CNL 6,25%
Aménagement ou réhabilitation	30ans	90%	12mois	6,25%
Achat en vente sur plans (VSP)	30ans	90%	24mois	1%

Source : Direction des études, CPA, 2021.

La CNEP-Banque a toujours été le leader du financement de l'immobilier, et pour garder sa place, elle n'a pas cessé de se développer, en diversifiant sa gamme de produits et en offrant des services adaptés aux attentes de ses clients, grâce aux multiples repositionnements

² Entretien avec le personnel de la CPA

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

stratégiques, et ce, malgré une forte concurrence par les banques consœurs (publiques et privés), comme la CPA.

1-2 Le Montant du crédit au niveau de la CNEP-Banque et la CPA

Pour la grande partie des crédits octroyés par la CNEP-Banque les montants des prêts accordés ne dépassent pas généralement la barre des 90% du montant de l'investissement immobilier. En ce qui concerne les prêts hypothécaires « jeunes » la barre peut s'élever jusqu'à 100% de la valeur du projet à financer jusqu'à la limite de leurs capacités de remboursement.³

La capacité de remboursement du bénéficiaire est déterminée comme suit

Tableau N°07 : la capacité de remboursement du crédit pour les résidents algériens

Revenu	La capacité de remboursement	
	salariés	Les professeurs libérales et artisans
(1) fois le SMGN < revenu < (2) fois le SMNG	30%	40%
(2) fois le SMGN < revenu < (4) fois le SMNG	40%	45%
(4) fois le SMGN < revenu < (8) fois le SMNG	50%	55%
revenu > (8 fois) le SMGN	55%	60%

Source : Direction des Études, CNEP- banque

Le montant maximum susceptible d'être accordé par la CPA est de 90% du coût de la construction, de l'extension, de l'aménagement ou de l'acquisition du bien à financer.

Le montant de crédit est déterminé par la capacité d'endettement mensuelle de l'emprunteur et du co-emprunteur ou de la caution, le cas échéant, et ce dans les limites du montant maximal.⁴

La capacité d'endettement est arrêtée en fonction des revenus cumulés de l'emprunteur et de son éventuel co-emprunteur ou caution, selon les cas de figure repris ci-après.

³ Dr n 1422/2015.

⁴ Proc2dure de gestion N2/2020.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Tableau N°08 : la capacité de remboursement du crédit

Tranche de revenu	Coefficient capacité de remboursement	Observation
Supérieur à 1fois le SNMG et inférieur ou égal à 4fois le SNMG	30%	Capacité de remboursement = le revenu de l'emprunteur et co emprunteur X Le coefficient de capacité de remboursement
Supérieur à 4fois le SNMG et inférieur ou égal à 6fois le SNMG	40%	
Plus de 06fois le SNMG	50%	

Source : Direction des études, CPA, 2021.

Après l'analyse de la demande, le banquier peut déterminer le montant de crédit à accorder, en fonction de tous les éléments déjà cités (revenu, capacité de remboursement ...).

La CNEP-Banque offre plus d'avantage au financement de l'immobilier, par l'octroi des crédits immobiliers « Jeunes » qui peuvent être financé jusqu'à 100% du bien.

1-3 La durée de crédit au niveau de la CNEP-Banque et la CPA

- Les crédits accordés par la CNEP-Banque s'étalent sur une période qui s'avère longue allant jusqu'à 30ans, voir même 40 ans pour prêts destinés aux jeunes dans la limite d'âge de 75ans, pour toute nature de prêt.⁵

- La durée de remboursement du crédit accordé par la CPA pour acquisition ou construction d'une habitation ne peut être inférieur à cinq(05) ans et supérieur à trente(30) ans.

La durée est déterminée en fonction de l'âge qui ne doit pas excéder 65ans ou 70ans selon le contrat d'assurance décès. En tout état de cause, la période de remboursement intégral du crédit doit coïncider avec l'échéance de l'assurance décès.

Dans le cas d'un crédit avec caution solidaire ou codébiton, la durée du crédit est déterminée en fonction de l'âge de la personne la plus âgée.⁶

Le financement de l'immobilier se fait par l'octroi des crédits à long terme, la période de ses derniers est déterminée en fonction de l'âge du postulant ainsi de la nature du prêt sollicité. La durée de remboursement pour la CNEP-banque est plus étendue à celle de la CPA.

⁵ Dr n1422 du 29/03/2020

⁶ Procédure de gestion N2/2020

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

1-4 Taux d'intérêt au niveau de la CNEP-Banque et la CPA

Le taux d'intérêt représente la rémunération qu'un emprunteur est tenu de payer au prêteur, on parle dans ce cas du coût (les intérêts) payé par le client à sa banque, en contrepartie du service effectué par cette dernière.

Le taux d'intérêt proposé par la CNEP-Banque est de 6,5% pour les emprunteurs ayant plus de 40ans et de 6% pour ceux qui ont moins de 40ans.⁷

Le taux d'intérêt proposé par la CPA est de 6.25% et peut varier tous les cinq ans en fonction des conditions générales de banques.⁸

Les banques fixent leurs taux d'intérêt en fonction de leurs conditions générales, les taux avantageux sont accordés aux épargnants.

1-5 Les assurances au sein de la CNEP-Banque et la CPA

L'assurance de prêt généralement désignée par assurance emprunteur est une garantie demandée par les prêteurs (les banques) lors d'une demande de prêt, cette assurance permet de couvrir contre les risques de défauts de paiements quelques soient leurs causes.

1-5-1 Assurance décès

L'assurance décès, souscrire par l'emprunteur au profit du prêteur permet de couvrir le capital emprunté, à la date de la survenue du décès ou à la constatation de l'invalidité absolue et définitive de l'assuré (emprunteur, Co-emprunteur ou caution).

De ce fait on distingue deux types d'offres, laissées à la volonté du preneur d'en décider une des deux :

- Offre simple : par la souscription d'une assurance décès uniquement.
- Offre enrichie : par la souscription d'une assurance décès plus assurance insolvabilité définitive, ou absolue.

La souscription de cette assurance se fait auprès de l'assurance CARDIF depuis avril 2009⁹

La prime est calculée sur le capital financé par la banque :

$$\text{Prime mensuelle} = \text{Montant du crédit} * \text{Taux de prime}$$

⁷ Entretien avec le personnel de la CNEP banque

⁸ Procédure de gestion N2/2020

⁹ DR N13/04/2012 relative à la gestion d'assurance CARDIF

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Tableau N°09 : les tarifications de l'assurance CARDIF EL DJAZAIR

Types de pret	couverture	Taux de la prime		
		Emprunteur principal	Co-emprunteur ou caution plus de 35ans	Co-emprunteur ou caution moins de 35ans
Offre simple				
Prêts bonifiés	Décès seul 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Prêt location vente	Décès seul 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Autres prêts immobilier y compris la location habitation	Décès seul 100% du CRD	0,045%	0,040%	0,029%
Offre simple				
Prêts bonifiés, prêt location- vente, et autres prêt immobilier y compris la location habitation	Décès + IAD : 100% du CRD plus 20% en cas de décès/IAD accidentel	0,052%	0,042%	0,029%

Source : direction des études, CNEP- banque Tableau

1-5-2 Assurance SGCI

L'assurance SGCI est valable durant toute la durée de crédit, elle couvre l'incapacité définitive de l'emprunteur, et procède au remboursement du crédit dû essentiellement a :

- La perte d'emploi. .
- La dégradation de la capacité de remboursement.
- La perte de la deuxième source de revenu (caution, codébiteur).
- La rupture du ménage dans le cas où le conjoint est codébiteur ou caution.
- Le sur-endettement.
- Tout autre cas, dûment justifié.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Elle est calculée sur le montant global du crédit, et payée une seule fois durant toute la durée de vie du crédit, avant le déblocage de ce dernier, sa constitution et son paiement est indispensable pour tout crédit.¹⁰

La méthode de calcul

On doit calculer avant tout le ratio prêt valeur, que ce dernier est égale au montant du crédit divisé sur la valeur du bien.

Le taux de la prime varie selon le ratio du prêt / valeur calculée, on trouve donc

$$\text{Ratio prêt valeur} = \text{Montant du crédit} / \text{La valeur du bien}$$

Tableau N°10: le taux de la prime SGCI

Ratio prêt/valeur (RPV)	Le taux de la prime
Lorsque le ratio du prêt est inférieur ou égale à 40% (RPV<40%)	Le taux est de 0,50%
Lorsque le ratio du prêt est compris entre 40% et 60% (40%<RPV<60%)	Le taux est de 0,75%
Lorsque le ratio du prêt est compris entre 60% et 90% (60%<RPV<90%)	Le taux est de 1%

Source : direction des études, CNEP- banque

1-5-3 Assurance catastrophes naturelles

D'après l'ordonnance N° 03-12 du 26 août 2003 :

« Tout propriétaire, personne physique ou morale, autre que l'Etat, d'un bien immobilier construit, situé en Algérie est tenu de souscrire un contrat d'assurance de dommages garantissant ce bien contre les effets des catastrophes naturelles. Les effets des catastrophes naturelles, sont les dommages directs causés aux biens suite à la survenance d'un événement naturel d'une intensité anormale tel que tremblement de terre, inondation, tempête ou tout autre cataclysme. »¹¹

La souscription à cette assurance est une obligation instituée par les pouvoirs publics dès le 1er septembre 2004.

¹⁰ Lettre N144/dg/2009

¹¹ Ordonnance N03 du 26-08-2003

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

En effet, le client doit souscrire à cette assurance auprès d'une compagnie d'assurance avec subrogation en faveur de l'établissement prêteur attestant qu'en cas de catastrophes citées dans les clauses du contrat d'assurance, les indemnités reviendront de droit à la banque.

Et Pour la CPA on a :

1-5-4 Assurance décès

- Cette assurance obligatoire couvre le risque crédit lié au décès. Elle est souscrite auprès d'une compagnie d'assurance spécialisée avec laquelle la banque a signé une convention.
 - Elle est par le bénéficiaire du crédit et, selon le cas, par sa caution ou son co-emprunteur.
- Cette prime peut être payée, par le client, en une prime unique flat ou périodiquement selon la convention de souscription signée par la banque.
- Le premier versement de la prime d'assurance, dans le cas d'un paiement périodique, doit couvrir la période de différé et une année de remboursement.¹²

La prime est calculée sur le capital financé par la banque :

$$\text{Prime mensuelle} = \text{Montant du crédit} * \text{Taux de prime}$$

Tableau N°11 : les tarification de l'assurance SAPS

Sélection tranche d'âge	Emprunteur principal	Co-emprunteur
Libelle		
18-25	0,0013%	0,0012%
26-30	0,0019%	0,0017%
31-35	0,0021%	0,0018%
36-40	0,0029%	0,0025%
41-45	0,0037%	0,0032%
46-50	0,0056%	0,0048%
51-55	0,0087%	0,0073%
56-60	0,0153%	0,0113%
61-65	0,0223%	0,0223%
66-70	0,0153%	0,012%

Source : direction des études, CPA, 2021.

¹² Procédure de gestion N02/2014

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Ce tableau nous montre le taux de la prime à payer pour l'emprunteur principal et le Co-emprunteur en fonction de la tranche d'âge.

1-5-5 Assurance insolvabilité SGCI

Cette assurance obligatoire couvre le risque insolvabilité. Elle est souscrite auprès de la société de garantie des crédits immobiliers.

La prime est réglée flat avant le déblocage du crédit. Elle est fixée en fonction du ratio prêt /valeur.

La méthode de calcul

On doit calculer avant tout le ratio prêt valeur, que ce dernier est égale au montant du crédit divisé sur la valeur du bien.¹³

Ratio prêt valeur = Montant du crédit / La valeur du bien

Le taux de la prime varie selon le ratio du prêt / valeur calculé, on trouve donc

Tableau N°12 : le taux de la prime SGCI

Ratio prêt/ valeur (RPV)	Le taux de la prime
Lorsque le ratio est inférieur ou égale à 40% (RPV<40%)	Le taux est de 0,50%
Lorsque le ratio du prêt est compris entre 40% et 60% (40%<RPV<60%)	Le taux est de 0,75%
Lorsque le ratio du prêt est compris entre 60% et 90% (60%<RPV<90%)	Le taux est de 1%

Source : direction des études, CPA, 2021.

1-5-6 Assurance Catastrophe Naturelles (CAT-NAT)

Cette assurance obligatoire couvre les risques liés aux catastrophes naturelles. Elle est préalable au déblocage des fonds dans le cas de l'auto-construction, l'extension, l'aménagement et achat de logement PAP.

Elle est exigée à l'achèvement des travaux dans le cadre de la vente sur plan et à l'établissement de l'acte de propriété dans le cas d'un financement d'un logement neuf.¹⁴

¹³ Procédure de gestion N02/2014

¹⁴ IBID

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Les deux banques utilisent le droit des contrats pour proposer leurs services, et redoublent d'imagination pour augmenter leurs marges et la rentabilité des placements qu'elles font à partir des fonds qui sont déposés par les épargnants.

Elles participent au financement de grands projets et permettent ainsi leur réalisation, généralement avec une intervention des autorités publiques.

Toutes les activités bancaires font l'objet d'une réglementation stricte et d'ordre public pour garantir la solvabilité des banques et protéger le crédit.

1-6 Les frais de dossier et commission d'engagement au sein de la CNEP-Banque et la CPA

- Les frais de dossier pour la CNEP-Banque représentent les frais d'étude et de gestion du dossier de crédit, ils sont payés en une seule fois (flat) et, ce, avant la mobilisation du crédit.

Les frais de dossiers sont fixés comme suit

Tableau N°13 : les frais d'un dossier de crédit

Montant de crédit	Frais du dossier
Crédit inférieur ou égal à 500.000DZD	8,000DZD
Crédit supérieur à 5.000.001DZD et inférieur ou égal à 5.000.000DZD	15.000DZD
Crédit supérieur à 5.000.001DZD et inférieur ou égal à 8.000.000DZD	25.000DZD
Crédit supérieur à 8.000.000DZD	30.000DZD
Crédit location-habitation	8.000DZD
Crédit au personnel	2.000DZD

Source : direction des études, CNEP- banque, 2021.

Et la commission d'engagement représente les frais d'immobilisation des fonds. Elle est fixée à un pour mille (1%). Elle est appliquée au montant du crédit non utilisé deux mois après la signature de la convention.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

La commission d'engagement est perçue lors de la mobilisation du crédit ou des tranches du crédit, sur le montant non utilisé.¹⁵

Pour la CPA Les commissions liées au crédit immobilier sont prévues par les conditions de banque en vigueur et concernent :

- La commission de notification est flat fixée à 15.000.00 DZD dont le montant de la TVA 19%
- La commission de gestion est flat fixée à 5.000.00 DZD dont le montant de la TVA 19%
- La commission d'engagement qui est payable sur la ou les tranches du crédit non encore utilisés (conformément aux conditions de banque en vigueur).¹⁶

Toute demande de crédit doit être accompagnée d'un dossier de crédit, le dossier doit contenir un certain nombre d'éléments d'informations permettant au banquier d'effectuer son étude sur l'emprunteur.

Avant déblocage d'un crédit immobilier le client doit d'abord payer les frais de l'étude de dossier et commissions qui sont fixées par la CNEP-Banque par rapport au montant du crédit accordé, et qui sont fixes pour la CPA.

1-7 Les pièces constitutives d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque et de la CPA

Les pièces constructives d'un dossier de crédit au niveau de la CNEP-Banque sont :

1. Pour le crédit construction et extension :

- Copie de l'acte de propriété ;
- Certificat négatif d'hypothèque ;
- Le devis estimatif.

2. Pour le crédit achat de logement neuf promotionnel :

- Copie du contrat de réservation ;
- attestation de réception du logement ou une décision d'attribution pour les logements financés par la CNEP-Banque.

3. Pour le crédit achat d'un logement « Vente sur plans » :

- Contrat de vente sur plans, notarié ;
- Attestation de garantie de promotion souscrite auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle des promoteurs.

¹⁵ DR N227 du 15/03/2000 modifié et complété, DR N1371 du 12/08/2013

¹⁶ Procédure de gestion N2/2014.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

4. Pour le crédit achat d'un logement ancien ou en construction auprès d'un particulier :
 - Copie de l'acte de propriété ;
 - Rapport d'expertise établie par un bureau d'étude ou un expert retenu par la CNEP Banque;
 - Certificat négatif d'hypothèque (trésor public) ;
 - Promesse de vente notariée.
5. Pour le crédit aménagement :
 - Copie de l'acte de propriété ;
 - Certificat négatif d'hypothèque (trésor public) ;
 - Devis estimatif des travaux ;
 - Autorisation de petites voiries délivrées par les services de l'APC.
6. Achat d'un terrain auprès d'une agence foncière :
 - Attestation d'attribution ou contrat de réservation d'une parcelle de terrain ;
 - Indication du prix de la cession de terrain.
7. Achat d'un terrain auprès d'un particulier :
 - Copie de l'acte de propriété ;
 - Promesse de vente notariée ;
 - Certificat négatif d'hypothèque « trésor public » ;
 - Certificat d'urbanisme ;
 - Justifier des moyens financiers nécessaires pour assurer la construction.¹⁷

Les pièces constructives d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CPA sont :

1. Cas d'auto construction :
 - Copie de l'acte de propriété du terrain ou contrat de vente délivré par les domaines ;
 - Permis de construire en cours de validité (de moins de 03 ans) ;
 - Certificat négatif d'inscription d'hypothèque ;
 - Rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise établi par un bureau d'études agréé par la banque faisant ressortir les éléments suivants :
 - L'état d'avancement des travaux justifiant la part d'autofinancement ;
 - Devis estimatif et quantitatif du coût de la construction à réaliser ;
 - Planning prévisionnel de réalisation ;

¹⁷ Document interne CNEP Banque.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- Fiche familiale d'état civil et photocopie de la pièce d'identité officielle ;
- Fiche de paie des trois derniers mois pour les salariés ;
- Attestation fiscale récente du demandeur non salarié accompagné des documents justifiant l'activité exercée ainsi tous documents authentifiés par un organisme habilité pour la vérification du revenu ;
- Titre d'occupation du logement actuel ou certificat de résidence (pour justifier de l'adresse exacte du demandeur) ;
- Formulaire de demande de crédit dûment renseigné (à retirer auprès d'une agence de votre choix).

2. Cas d'extension ou d'aménagement :

- Copie de l'acte de propriété du logement ou contrat de vente délivré par les domaines ;
- Certificat négatif d'inscription d'hypothèque ;
- Devis estimatif et quantitatif du coût des travaux d'aménagement établi par un bureau d'études agréé par la banque ;
- Rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise du bien immobilier délivré par un bureau d'études agréé par la banque ;

3. Cas d'achat logement sur plan promoteur :

- Contrat notarié de vente sur plans ;
- Attestation d'adhésion au fond de garantie ;
- Justification de versement au promoteur ;
- L'attestation d'avancement des travaux établie par le promoteur ;¹⁸

Le banquier ne répond à une quelconque demande de concours qu'après montage et étude d'un dossier constitué de documents fournis principalement par le client à l'occasion.

Cette phase vient à la base de chaque opération de crédit. Elle consiste en la réunion de toute information susceptible de donner au banquier l'image réelle du demandeur de crédit.

Toutefois cette information doit être analysée par le banquier d'une manière très approfondie afin d'apprécier les performances de l'emprunteur.

La CNEP-Banque exige à sa clientèle plus de documents que la CPA, donc elle est plus bureaucrate.

¹⁸ Proc2dure de gestion N2/2014.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Section 2 : Etude comparative d'une demande de crédit immobilier entre la CNEP-Banque et la CPA

Dans cette section nous allons procéder au traitement d'un dossier de demande de crédit Immobilier sous la formule (VSP) déposé par deux clients à l'agence CNEP-Banque Boumerdes 114. Ainsi une autre a l'agence CPA

2-1 Présentation du projet à financer (CNEP-BANQUE)

Nous allons traiter une demande de financement d'un client souhaitant acquérir un logement promotionnel collectif selon la formule de la vente sur plans, bénéficiant d'une bonification du taux d'intérêt à 1% par le trésor public pour faciliter aux ménages l'accession au logement.

2-1-1 Prise en contact avec le client

Désirant de posséder un logement, Monsieur A a sollicité notre agence CNEP-Banque Centre commercial YASMINE Boumerdes Agence 114, Pour financer son acquisition. Après avoir présentés les différents produits, et modalités d'octroi de crédits aux particuliers offert par notre institution, le client décide d'opter pour l'achat d'un logement promotionnel selon la formule Vente Sur Plans (VSP) auprès d'une promotion immobilière la EURL de construction pro, ce choix se justifie par les avantages que dispose cette formule notamment en terme du taux d'intérêt bonifié, la situation géographique du l'immeuble.

Pour se faire le client décide d'intégrer son conjoint en codébiton dans cette opération pour augmenter le montant de financement.

Après avoir accepté les conditions du crédit en codébiton, nous avons procéder au recueil des informations concernant le client et son co-emprunteur :

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Identification du demandeur

Informations personnelle

Nom et Prénom : A

Date et lieu de naissance :
24/08/1984 à BOUMERDES

Age : 36ans

Situation familiale : Marié

Adresse : 1200 lgts
BOUMERDES

Lieu de résidence : national

Informations professionnelle

Qualité de la profession :
Salarié

Profession : Rédacteur
Niveau 2

Salaire mensuel : 40 324,02
DZD

Epargnant : NON

Identification du codébiteur

Informations personnelle

Nom et Prénom : X

Date et lieu de naissance :
06 /12/1985 à Alger

Age : 35ans

Situation familiale : Marié

Adresse : Corso,
BOUMERDES

Lieu de résidence : national

Informations professionnelle

Qualité de la profession :
Salarié

Profession : Technicien
Administratif

Salaire mensuel : 54 717,04
DZD

Epargnant : NON

2-1-2 Information sur le bien objet du crédit

Description du logement

- Type du logement : F2;
- Lot N: 42;
- Bloc N: 07;
- Superficies: 80 m2;

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- Désignation : séjour, une chambre, cuisine, salle de bain, WC, hall, plus une terrasse ;
- Projet : 60 logements promotionnels ;
- Commune : BOUMERDES;

Situation financière

- Prix de cession en TTC du logement : 10 212 750,00 DZD
- Montant de l'apport du bénéficiaire : 1 012 750,00 DZD

2-1-3 Constitution du sous dossier administratif

Le banquier demande au client, et son conjoint de lui fournir les pièces nécessaires qui lui permettent de constituer le dossier, et de s'assurer de fiabilité du demandeur.

- Demande de crédit signée par le client, établie sur le formulaire CNEP-Banque
- Formulaire d'assurance CARDIF EL DJAZAIR signé par le client
- Deux (2) actes de naissance n°12 du postulant.
- Une fiche familiale.
- Deux (2) certificat de résidence (validité moins de 12 mois).
- Deux (2) copies de la CNI, ou du permis de conduire en cours de validité.
- Une autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP-Banque, signée par le client et légalisée par les services de l'APC
- Un relevé des émoluments récent et attestation d'emploi (moins de 3 mois).
- Un chèque barré
- Deux (2) copies de la carte de sécurité sociale.
- Trois fiches de paie des trois (3) dernier mois perçus.
- Décision d'affectation du logement.
- Attestation de versement de l'apport personnel du client établie par le promoteur.
- Deux photocopies légalisées de l'acte de propriété du terrain.
- Attestation de garantie du promoteur souscrit auprès du FGCMPI.

2-1-4 Traitement du dossier de demande du crédit

A la réception de ses derniers documents, et après les avoir vérifiés :

- Il est nécessaire de s'assurer que le client n'est pas titulaire d'un autre crédit auprès d'une autre institution, et qu'il n'a pas subi d'incident de paiement à travers cette dernière.
- Le banquier doit établir une fiche technique crédit consistant les renseignements du postulant, du codébiteur, les informations sur l'objet du prêt.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

2-1-4-1 Calcul de la capacité de remboursement

La capacité remboursement dans cette situation, est calculée selon cette formule :

$$\text{Capacité de remboursement} = (\text{salaire de l'emprunteur} + \text{salaire du codébiteur}) * 40\%$$

Donc : $\text{capacité de remboursement} = (40324.02 + 54717.04) * 40\%$;

$$\text{Capacité de remboursement} = 38\,016,42 \text{ DZD}$$

2-1-4-2 Détermination du montant maximum à financer

Etant donné que les co-emprunteurs sont jeunes, la CNEP-Banque peut financer jusqu'à la hauteur de 100% du prix du logement, (Note d'instruction N°03/2015 du 04/10/2015), et cela dans la limite de :

- La capacité de remboursement des co-emprunteurs.
- La valeur de cession du logement : 10 212 750,00 DZD.

Notre client sollicite alors, un montant qu'est égale à la différence entre le prix de cession du logement, et son apport personnel.

$$\text{Le montant à financer} = 9\,200\,000,00 \text{ DZD}$$

2-1-4-3 Le taux d'intérêt

Notre client bénéficie d'un taux d'intérêt de 1% bonifié par le trésor public, vu qu'il répond à toutes les exigences du crédit au taux bonifié qui sont :

- L'achat d'un logement promotionnel collectif d'une valeur inférieure à 12 000 000,00 DZD.
- La somme des salaires des deux conjoints n'excède pas la valeur de 6 fois le SMNG (108 000,00DZD)

$$\text{Le taux d'intérêt} = 1\%$$

2-1-4-4 La durée du prêt

La durée du prêt dans le cadre de la codébition repose sur la base du Co-emprunteurs le plus âgé, il est à rappeler que l'emprunteur principal est âgé de 36ans à la date de demande de

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

crédit ce qui lui ouvre droit à la formule jeune. La durée du prêt dans notre cas correspond alors à la différence entre l'âge du codébiteur le plus âgé, et la limite d'âge est de soixante-quinze (75) ans, et cela sans excéder les quarante (40) ans.

La durée du prêt = 75ans - 36ans= 39 ans.

La durée du prêt = 39ans (468mois) dont 36 mois de différé.

- Un différé de remboursement d'une durée de 36 mois est accordé par notre institution en faveur de notre client afin de lui permettre de faire face à ses besoins de trésorerie.

2-1-4-5- Calcule du droit de prêt

Capacité de remboursement

Droit de prêt = _____

La valeur tabulaire

Taux d'intérêt mensuel

La valeur tabulaire = _____

$1 - (1 + \text{taux d'intérêt mensuel})^{-(\text{durée mensuel}) + \text{différé}}$

- Taux d'intérêt mensuel : 0.08333.
- Capacité de remboursement : 38 016, 42 DZD.
- Durée de remboursement mensuelle : 468 mois.
- Période du différé : 36 mois

A-La value tabulaire : $(0.01/12)/(1-(1+(0.01/12))^{-(468+36)})$

B- Le droit de prêt = 38 016,42/0.002757381

Le droit du prêt= 13 787 148,02 DZD

Comme l'on constate, ce montant dépasse nettement le montant sollicité par notre client, pour ceci nous avons décidé de lui accorder la totalité du montant manifesté par ce dernier qui est de 9 200 000,00 DZD.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

2-1-4-6 Détermination du montant de l'échéance

$$\text{La mensualité} = \text{L'échéance} + \text{La prime d'assurance}$$

A-Détermination de l'échéance

$$\text{Montant de l'échéance} = \text{Montant du prêt} * \text{La valeur tabulaire}$$

- Montant du prêt : 9 200 000,00 DZD.
- Valeur tabulaire : 0.002757381
- Le montant de l'échéance : $9\,200\,000,00 * 0.002757381 = 25\,367,91$ DZD.

B- La prime d'assurance

Dans notre dossier, notre client, et son conjoint ont opté la formule classique de la compagnie CARDIF EL DJAZAIR qui couvre le risque de décès uniquement dispensé du risque d'invalidité. Comme il s'agit d'un crédit au taux bonifié par le trésor accordé dans le cas d'une codébiton, le taux appliqué sera alors de 0.037% pour l'emprunteur principal, et de 0.029% pour le Co-emprunteur puisque ce dernier est âgé de moins de 40 ans.

Le montant de la prime d'assurance : $(9200000 * 0.037\%) + (9200000 * 0.029\%) = 6072,00$ DZD.

Le montant de la mensualité : $25367,91 + 6072,00 = 31439,91$ DZD

$$\text{La mensualité} = 31439,91 \text{ DZD}$$

2-1-4-7 Détermination des intérêts intercalaires

Dans le cadre de la vente sur plans, la période du différé est fixée à 36 mois, sur lequel notre client est tenu de payer une prime d'assurance, et des intérêts intercalaires au taux de 01%.

$$\text{Intérêt intercalaires} = \frac{C * i * N}{360}$$

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

La formule de calcul :

- C: capital=9 200 000,00DZD;

- I: intérêt = 1%;

- N : nombre de jours : 36mois*30 jours = 1080.

$$\text{Intérêts intercalaires} = \frac{9\,200\,000,00 * 1\% * 1080}{360} = 276000,00 \text{ DZD.}$$

Les intérêts intercalaires = 276000,00 DZD.

2-1-4-8 Détermination de l'assurance SGCI

Le montant de la prime TTC= Prime nette HT + Frais de gestion HT + TVA

Cette prime est à la charge de l'emprunteur, elle est calculée en fonction du ration prêt / valeur

$$\text{RPV} = \frac{\text{Le montant du prêt}}{\text{La valeur de la garantie}} * 100 \quad \longrightarrow \quad = \frac{9\,200\,000,00}{10212750,00} * 100 = 90,08\%$$

Etant donné que le ratio prêt / valeur est situé (60% < RPV < 100%) :

Taux de prime est alors 1%.

Le montant de la prime= 9200000,00*1/100=92000,00 DZD

Les rubriques	Montant
Prime nette HT	82800 00
Frais de gestion	9200,00
Total prime HT	92000,00
TVA	(19%)=17480
Total prime TTC	109480

2-1-4-9 Décision d'octroi de crédit

Après une vérification pertinente, et une étude précieuse par chargé de crédit du dossier de prêt, ce dernier a été transmis au Comité de Crédit de l'Agence (CCA), accompagné de la

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

fiche technique du dossier. La décision prise par le comité était un avis favorable pour les conditions ci-dessous

Le montant du crédit	9200000,00 DZD
Mensualité de remboursement	31439,91 DZD
Durée de prêt :	39ans
- Durée de remboursement :	-36ans
- Durée du différé :	-3ans
Le taux d'intérêt	1%
Les intérêts intercalaires	276000,00 DZD
Le montant de la prime d'assurance :	
- Prime d'assurance SGCI	109480 DZD
- Prime d'assurance CARDIF EL DJAZAIR	6072,00 DZD

Etant donné que le montant de prêt dépasse le pouvoir d'engagement de l'agence (plafonné à 5.000.000.00 DZD), ce dossier est soumis au comité de crédit réseau dont un avis favorable a été émis pour les mêmes conditions que les premières, toujours est-il que le montant dépasse le pouvoir de ce deuxième (limite à 20.000.000.00 DZD). Le dossier est de fait transmis cette fois-ci au comité central avec les pièces-verbales des deux comités cités précédemment.

Après l'acceptation de la demande de crédit, le comité de crédit central établit, et signe la décision d'octroi de crédit, et le renvoi à l'agence d'exploitation, une fois arrivée le chargé de crédit procède :

- L'établissement de la convention de prêts dans laquelle sont rappelées toutes les conditions générales et particulières du crédit en 06 exemplaires, signées par les (02) parties (emprunteur, et directeur d'agence), apposées sur chacune de ses feuilles un timbre fiscal (03 exemplaires).
- La demande de souscription de l'assurance SGCI.
- L'ouverture d'un compte chèque au client dans lequel seront prélevées les mensualités dues ainsi que les frais d'étude et de gestion de son dossier

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

2-1-4-10 Le recueil des garanties

A l'instar des institutions financières qui ouvrent un crédit destiné à une acquisition immobilière, la CNEP-Banque demande le recueil de garanties pour se couvrir d'éventuelle défaillance de l'emprunteur qui est généralement une hypothèque.

Une hypothèque qui doit être de premier rang est exigée CNEP-Banque, afin de s'assurer, et de garantir le remboursement du prêt consenti ainsi que les intérêts, taxes, charges, commissions, et impôt.

2-1-4-11 La mobilisation des fonds

Dans le cadre dans la vente sur plans, la mobilisation de fonds se fait par tranches suivant l'évolution, et l'avancement des travaux, ses derniers sont constatés par un rapport d'expertise établi par bureau d'étude conventionné avec la CNEP-Banque prouvant la réalisation de l'édifice. Cette opération ne se fait qu'après la réception du contrat de VSP, le recueil des garanties, et des assurances.

Le déblocage du crédit se fait selon l'avancement des travaux de réalisation défini par l'article N03 du décret exécutif 13-431 modulé selon l'état d'avancement des travaux de réalisation.

Etat d'avancement des travaux	Taux
A la signature	20%
A l'achèvement des fondations	25%
A l'achèvement des gros œuvres, y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures, et intérieures	35%
A l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies, et réseaux divers ainsi que mes aménagements extérieurs	25%
A la signature du procès-verbal de prise de possession	5%

Ce crédit sera formalisé par l'agence conformément aux dispositions de :

- La décision réglementaire N°1244/2010 du 04/05/2010, portant bonification du taux d'intérêt pour la construction d'un logement rural, et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif neuf.
- La décision réglementaire N°1415/2016 du 18/11/2014, portant octroi d'un prêt hypothécaire a deux personnes physiques (codébiteur).
- La décision réglementaire N°1422/2015 du 29/03/2015, portant prêt hypothécaire « jeune ».

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- La note d'instruction N°05/2009, portant « financement des acquéreurs de logement selon la formule Vente Sur Plans (VSP).

2-2 Présentation du projet à financer (CPA)

Dans ce cas on a pris les mêmes données que la CNEP-Banque afin de faire la comparaison entre ces deux banques dans le domaine de l'immobilier

2-2-1 Prise en contact avec le client

Désirant de posséder un logement, Monsieur B a sollicité notre agence CPA axe Boulevard centre-ville BOUMERDES, Pour financer son acquisition. Après avoir présentés Les différents produits, et modalités d'octroi de crédits aux particuliers offert par notre institution, le client décide d'opter pour l'achat d'un logement promotionnel selon la formule vente sur plans (VSP) auprès d'une promotion immobilière la EURL de construction pro, ce choix se justifie par les avantages que dispose cette formule notamment en terme du taux d'intérêt bonifié, la situation géographique du l'immeuble.

Pour se faire le client décide d'intégrer son conjoint en codébiton dans cette opération pour augmenter le montant de financement.

Pour se faire le client décide d'intégrer son conjoint en codébiton dans cette opération pour augmenter le montant de financement.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

<u>Identification du demandeur</u>	<u>Identification du demandeur</u>
<u>Informations personnelle</u>	<u>Informations personnelle</u>
Nom et Prénom : B	Nom et Prénom : Y
Date et lieu de naissance : 24/03/1984 à ALGER	Date et lieu de naissance : 02 /12/1985 à BLIDA
Age : 36ans	Age : 35ans
Situation familiale : Marié	Situation familiale : Marié
Adresse : ROUIBA	Adresse : REGHAIA
Lieu de résidence : national	Lieu de résidence : national
<u>Informations professionnelle</u>	<u>Informations professionnelle</u>
Qualité de la profession : Salarié	Qualité de la profession : Salarié
Profession : Chef de service	Profession : Enseignante
Salaire mensuel : 40 324,02 DZD	Salaire mensuel : 54 717,04 DZD
Epargnant : NON	Epargnant : NON

2-2-2 Constitution du sous dossier administratif

Le banquier demande au client, et son conjoint de lui fournir les pièces nécessaires qui lui permettent de constituer le dossier, et de s'assurer de la fiabilité des demandeurs.

- Formulaire de demande de crédit ;
- Copie de la pièce d'identité ;
- Extrait de naissance ;
- Fiche familiale d'état civil ;
- Certificat de résidence de moins de 3mois ;
- Attestation fiscale d'existence d'activité pour non-salariés ;
- Extrait de rôle ;
- Registre de commerce ou carte d'artisan ;

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- Avertissement fiscal pour l'exercice ;
- Contrat de réservation notarié ou décision d'affectation ou promesse de vente notarié délivré par un promoteur immobilier public ou privé ;
- Contrat de vente sur plans ;
- Décision d'avantage CNL ;
- Attestation de versement de l'apport personnel ;
- Subrogation du fond de garantie.

2-2-3 Traitement du dossier de demande du crédit

A la réception de ses derniers documents, et après les avoir vérifiés :

- Il est nécessaire de s'assurer que le client n'est pas titulaire d'un autre crédit auprès d'une autre institution, et qu'il n'a pas subi d'incident de paiement à travers cette dernière.
- Le banquier doit établir une fiche technique crédit consistant les renseignements du postulant, du codébiteur, les informations sur l'objet du prêt.

2-2-3-1 Calcule de la capacité de remboursement

La capacité remboursement dans cette situation, est calculée selon cette formule :

Capacité de remboursement = (salaire de l'emprunteur +salaire du codébiteur)*45%

Donc : capacité de remboursement = (40324.02+54717.04)*45%

Capacité de remboursement = 42768,47 DZD

2-2-3-2 Détermination du montant maximum à financer

La CPA peut financer jusqu'à la hauteur de 90% du prix du logement, (Note d'instruction N02/2014, et cela dans la limite de :

- La capacité de remboursement des co-emprunteurs.
- La valeur de cession du logement : 10 212 750,00 DZD.

Notre client sollicite alors, un montant qu'est égale à la différence entre le prix de cession du logement, et son apport personnel.

Le montant à financer= 9 200000,00 DZD

2-2-3-3 Le taux d'intérêt

Notre client bénéficie d'un taux d'intérêt de 1% bonifie par le trésor public, vu qu'il répond à toutes les exigences du crédit au taux bonifie qui sont :

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- L'achat d'un logement promotionnel collectif d'une valeur inférieure à 12 000 000,00 DZD.
- La somme des salaires des deux conjoints n'excède pas la valeur de 6 fois le SMNG (108 000,00DZD).

Le taux d'intérêt = 1%

2-2-3-4 La durée du prêt

La durée du prêt dans le cadre de la codébiton repose sur la base du Co-emprunteurs le plus âgé, il est à rappeler que l'emprunteur principal est âgé de 36ans à la date de demande de crédit. La durée du prêt dans notre cas correspond alors à la différence entre l'âge du codébitéur le plus âgé, et la limite d'âge est de soixante-dix (70) ans, et cela sans excéder les trente (30) ans.

La durée du prêt = 30 ans car l'emprunteur principal n'excède pas les 40 ans

- La durée du prêt = 30ans (360mois) dont 24 mois de différé
- Un différé de remboursement d'une durée de 24 mois est accordé par notre institution en faveur de notre client afin de lui permettre de faire face à ses besoins de trésorerie.

2-2-3-5 Calcule du droit de prêt

$$\text{Droit de prêt} = \frac{\text{Capacité de remboursement}}{\text{La valeur tabulaire}}$$

$$\text{La valeur tabulaire} = \frac{\text{Taux d'intérêt mensuel}}{1 - (1 + \text{taux d'intérêt mensuel})^{-(\text{durée mensuel} + \text{différé})}}$$

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- Taux d'intérêt mensuel : 0.08333.
- Capacité de remboursement : 42768, 47 DZD.
- Durée de remboursement mensuelle : 360 mois.
- Période du différé : 24 mois.

A-La valeur tabulaire : $(0.01/12)/(1-(1+(0.01/12))(-360+24))$

La valeur tabulaire = 0, 0034135081

B-Le droit de prêt = $42768,47/0,0034135081$

Comme l'on constate, ce montant dépasse nettement le montant sollicité par notre client, pour ceci nous avons décidé de lui accorder la totalité du montant manifesté par ce dernier qui est de 9 200 000,00 DZD.

2-2-3-6 Détermination du montant de l'échéance

La mensualité = L'échéance + La prime d'assurance

A-Détermination de l'échéance

Montant de l'échéance = montant du prêt * la valeur tabulaire

- Montant du prêt : 9 200 000,00 DZD.
- Valeur tabulaire : 0.0034135081

Le montant de l'échéance : $9\,200\,000,00 * 0,0034135081 = 31404,27452$ DZD

B-La prime d'assurance

Dans notre dossier, notre client, et son conjoint ont opté la formule classique de la compagnie SAPS qui couvre le risqué de décès uniquement dispensé du risqué d'invalidité.

Comme il s'agit d'un crédit au taux bonifié par le trésor accordé dans le cas d'une codébiton, le taux appliqué sera alors de 0,0029% pour l'emprunteur principal, et de 0,0018% pour le

Co-emprunteur puisque ce dernier est âgé de moins de 40 ans.

Le montant de la prime d'assurance : $(9200000 * 0,0029\%) + (9200000 * 0,0018\%) = 432,4$ DZD.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Les rubriques	Montant
Prime nette HT	82800 00
Frais de gestion	9200,00
Total prime HT	92000,00
TVA	(19%)=17480
Total prime TTC	109480

2-2-3-9 Décision d'octroi de crédit

Après une vérification pertinente, et une étude précieuse par chargé de crédit du dossier de prêt, ce dernier a été transmis au Comité de Crédit de l'Agence (CCA), accompagné de la fiche technique du dossier. La décision prise par le comité était un avis favorable pour les conditions ci-dessous

Le montant du crédit	9200000,00 DZD
Mensualité de remboursement	31439,91 DZD
Durée de prêt :	30ans
Durée de remboursement :	-28ans
- Durée du différé :	-2ans
Le taux d'intérêt	1%
Les intérêts intercalaires	184000,00 DZD
Le montant de la prime d'assurance :	
- Prime d'assurance SGCI	109480 DZD
- Prime d'assurance SAPS	432,4DZD

Etant donné que le montant de prêt dépasse le pouvoir d'engagement de l'agence (plafonné à 3.000.000.00 DZD), ce dossier est soumis au comité de crédit réseau dont un avis favorable a été émis pour les mêmes conditions que les premières, le reste est transmis au comité central avec les pièces-verbales des deux comités cités précédemment.

Après l'acceptation de la demande de crédit, le comité de crédit central établit, et signe la décision d'octroi de crédit, et le renvoi à l'agence d'exploitation, une fois arrivée le chargé de crédit procède :

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

- L'établissement de la convention de prêts dans laquelle sont rappelées toutes les conditions générales et particulières du crédit en 04 exemplaires, signées par les (02) parties (emprunteur, et directeur d'agence), apposées sur chaque une de ses feuilles un timbre fiscal (04 exemplaires).
- La demande de souscription de l'assurance SGCI
- L'ouverture d'un compte chèque au client dans lequel seront prélevées les mensualités dues ainsi que les frais d'étude et de gestion de son dossier.

2-2-3-10 Le recueil des garanties

A l'instar des institutions financières qui ouvrent un crédit destiné à une acquisition immobilière, la CPA demande le recueil de garanties pour se couvrir d'éventuelle défaillance de l'emprunteur qui est généralement une hypothèque.

Une hypothèque qui doit être de premier rang est exigée BDL, afin de s'assurer, et de garantir le remboursement du prêt consenti ainsi que les intérêts, taxes, charges, commissions, et impôts.

2-2-3-11 La mobilisation des fonds

Dans le cadre dans la vente sur plans, la mobilisation de fonds se fait par tranches suivant l'évolution, et l'avancement des travaux, ses derniers sont constatés par un rapport d'expertise établi par bureau d'étude conventionné avec la CPA prouvant la réalisation de l'édifice. Cette opération ne se fait qu'après la réception du contrat de VSP, le recueil des garanties, et des assurances.

Le déblocage du crédit se fait selon l'avancement des travaux de réalisation défini par L'accord des deux parties

Etat d'avancement des travaux	Taux
A la signature	35%
A l'achèvement des fondations	20%
A l'achèvement des gros œuvres, y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures, et intérieures.	5%
A l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris-le raccordement aux voies, et réseaux divers ainsi que mes aménagements extérieurs	15%
A la signature du procès-verbal de prise de possession	25%

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Ce crédit sera formalisé par l'agence conformément aux dispositions de :

- La décision réglementaire N°02/2014, portant bonification du taux d'intérêt pour la construction d'un logement rural, et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif neuf.
- La décision réglementaire N°02/2014, portant octroi d'un prêt hypothécaire a deux
- La note d'instruction N°02/2014, portant « financement des acquéreurs de logement selon la formule vente sur plans (VSP).

2-3 Synthèse de comparaison entre la CNEP-Banque et la CPA

Après avoir présenté le crédit immobilier dans ces différentes banques, nous avons constaté que l'application de ce dernier dans ces deux(02) banques déjà présenter dans la première section du chapitre trois « CNEP-Banque » et « CPA » n'est pas la même toujours dans tous les cas, ce qui nous mène à faire une distribution autre ces dernières sous forme d'un tableau ci-dessous

Tableau N°14 : Synthèse de comparaison entre CNEP-Banque et CPA

Points de comparaisons	CNEP-Banque	CPA
Taux d'intérêt	1% Bonifié	1% Bonifié
Montant de crédit	Peut aller jusqu'à 100% du montant de bien acquis	Peut aller jusqu'à 90% du bien acheter
La durée maximale du crédit	40 ans maximum	30 ans maximum
Age limité	75 ans	70 ans
Modalités de remboursement du crédit	Le remboursement passe par des mensualités (échéance constante capital constant). Détermination de la capacité de remboursement ne dépasse pas 40% du revenu postulant. Remboursement par anticipation. Peut être remboursé par anticipation avant l'échéance du crédit.	Remboursement mensuel avec paiement des intérêts et assurances Peut être remboursé par anticipation avant l'échéance du crédit (à partir de 3ans)

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Les garanties hypothécaires	Exige l'hypothèque légale de premier rang sur le bien objet du crédit. Assurance CARDIF EL Djazair Assurance SGCI	Exige l'hypothèque légale de premier rang sur le bien objet du crédit Assurance SAPS Assurance SGCI
Apport personnel	L'Apport personnel minimum de 10% à 40ans	L'Apport personnel du débiteur est de 10%
Intérêts	Les intérêts sont payés jusqu'à remboursement intégral du crédit	les intérêts payables mensuellement
Commissions	Commissions sont payées en une seule fois, elles représentent : - 8000DZD si le montant de crédit est inférieur à 500 000da - 15000DZD si le montant de crédit est supérieur à 500000 ou inférieur ou égal 5000000DZD - 25000DA si le montant de crédit est supérieur à 5000000 et inférieur ou égal à 8000000DZD -30000DA si le montant de crédit est supérieur à 8000000DZD	Commissions ou frais de gestion qui sont évalués à 20000DZD payable en une seule fois au moment de la signature de la convention

Source : élaboré par nous-même d'après l'étude des deux cas.

Ce tableau nous montre que ces deux banques appliquent ce nouveau produit qui est le crédit immobilier d'une manière différente selon les conditions associées à chacune deux vis-à-vis de ce dernier, par exemple la première distinction porte sur les taux d'intérêt appliqués par chaque banque sont les mêmes dans ce cas, la CNEP-banque applique un taux d'intérêt de 1% pour l'achat d'un logement dans le cadre de vente sur plans et la même chose pour la CPA nous trouvons aussi une différence en ce qui concerne le montant de crédit à accorder qui peut aller jusqu'à 100% du bien à financer pour la CNEP-Banque et 90% du bien à financer pour la CPA.

En ce qui concerne aussi la durée maximale du crédit elle est de 40ans pour la CNEP-Banque et de 30ans pour la CPA, et pour l'âge il est limité à 75ans pour la CNEP-Banque et de 70ans pour la CPA, et comme cinquième critère de comparaison c'est la modalité de remboursement de crédit qui est presque la même pour les deux banques c'est-à dire que les mensualités sont constantes(échéances constantes et capital constants) avec payement du

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

principal et les intérêts et les taxes et il y a une possibilité pour les deux banques d'être rembourser par anticipation avant l'échéance du crédit de l'intégralité ou d'une partie du crédit, mais dans la CNEP-banque la capacité de remboursement ne dépasse pas 40% du revenu postulant(bénéficiaire).

Pour le type de garanties recueillies par ces banques nous constatons que la CNEP-Banque exige une hypothèque légale de premier rang qui peut conserver le bien objet de crédit ou tout autre bien immobilier appartenant au débiteur et faisant parti de son patrimoine.

Pour la CPA elle exige une hypothèque légale du premier rang sur le bien immobilier financé en garantie au crédit accordé, et pour l'assurance la CNEP-Banque exige à l'emprunteur d'assurer auprès de deux organismes nationaux appelés SGCI (Société de Garantie de Crédit Immobilier) et CARDIF EL Djazair en cas de décès du bénéficiaire et pour la CPA exige à l'emprunteur d'assurer auprès de deux organismes nationaux appelés SGCI et SAPS (Société d'Assurance de Prévoyance et de Santé).

En ce qui concerne l'apport personnel est aussi un point de distinction entre les deux banques dont l'apport personnel minimum exigé par la CNEP-banque est de 10% du coût du bien financé si l'emprunteur principal ne dépasse pas 40ans alors que pour la CPA est de 10% au minimum du bien financé par apport à la valeur du logement et du salaire.

Pour les intérêts et commissions, la CNEP-Banque et CPA ont la même politique de recevoir les intérêts qui sont payés par les bénéficiaires mensuellement jusqu'à remboursement du crédit , et pour les commissions sont payées en une seule fois pour l'ensemble des banques citées mais avec des montants différents, nous prenons le cas de la CNEP-Banque qui fixe les frais de gestion à 8000DZD, 15000DZD, 25000DZD, 30000DZD avec des conditions sur le montants du crédit en dinars, et pour la CPA, les commissions de gestion sont fixées à 20000DZD en totalité, 15000DZD comme commissions de gestion et 5000DZD comme commissions de notification.

Nous ajoutons que le dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP-Banque doit passer par trois comités qui sont en premier comité d'agence qui décide d'accorder ce type de crédit jusqu'à 5000 000DZD, le comité de direction de réseau qui décide le montant de crédit jusqu'à 20 000 000DZD, et en dernier le comité de direction générale qui prend des décisions sur le montant de crédit sans limite, mais dans la CPA si le montant de crédit demandé ne dépasse pas 3 000 000DZD la décision est prise par le comité de crédit agence, si le montant de crédit dépasse 3 000 000DZD la décision est prise par la direction centrale.

Chapitre 3 : aspects pratiques du crédit immobilier dans le système bancaire algérien : comparaison entre la CPA et de la CNEP-banque

Conclusion

Dans ce troisième chapitre réservé à la comparaison des deux banques, nous avons essayés d'appliquer les méthodes d'analyse développées auparavant qui traitent la typologie des crédits immobiliers offerts par la CNEP-Banque et la CPA, les banques exigent avant d'accepter une demande du crédit immobilier que leurs clients, leurs fournissent des garanties avec lesquelles les banquiers se couvrent en dernier recours contre la défaillance éventuelle de l'un de ses clients. Mais avant d'octroyer des crédits, il faut d'abord attirer le client. ce dernier qu'il soit particulier ou entreprise a tout d'abord besoin d'être informer, écouter et conseiller dans ses choix

En termes d'étude, nous avons constaté que l'application du crédit immobilier au niveau de ses deux banques s'effectue d'une manière différente, cette différence est due à la spécialisation de la CNEP-Banque dans le domaine de l'immobilier.

Le tableau comparatif des crédits immobiliers en Algérie proposé par ses deux banques, nous a permet de connaitre toutes les conditions exigées par les banques et les institutions financières algériennes en matière de prêt immobilier, afin de choisir la meilleur offre qui vous convient pour financer l'achat de votre maison.

Le secteur de l'immobilier est considéré comme l'un des secteurs sensible et a un grand rôle dans le développement économique du pays, comme il représente la veine de l'économie nationale par son importance capitale pour la société, et pour l'individu en particulier.

Ce secteur a vécu une crise durable et pour faire face à cette dernière, les banques interviennent dans le but d'accroitre la mobilisation des ressources financières pour répondre aux besoins de financement des ménages.

A l'instar des autres pays, l'Algérie a consenti, par le passé, et consent toujours à accorder une très grande importance au secteur de l'immobilier, et déploie des efforts considérables afin de remédier à la crise du logement.

L'objectif tracé des pouvoirs publics, les banques et plus précisément la CNEP-Banque et la CPA déploient toutes leurs forces afin de satisfaire les besoins de tout client et favoriser l'accès au crédit immobilier à un maximum de personne et cela par le biais des allègements en matière des conditions d'octroi de crédit, la diversification des produits proposés...

Conclusion générale

Conclusion générale

D'après notre travail, nous constatons l'importance de la banque dans le financement et le développement de l'activité économique en effectuant des opérations de crédit.

Le crédit bancaire constitue l'une des alternatives auxquelles ont recours les entreprises algériennes afin de financer leurs différents investissements, mais ce procédé nous l'avons constaté à travers notre sujet, ce dernier contient des risques qui peuvent ralentir et même conduire en faillite la banque.

C'est pour cela que toute demande de crédit devrait faire l'objet d'une analyse préalable et rigoureuse. Les données financières relatives à l'octroi du crédit bancaire correspondent à une étude sur le passé, le présent et le futur de l'entreprise ou particulier.

Cette démarche permettra au banquier de se faire une idée sur la solvabilité et la capacité de

Remboursement de l'emprunteur ainsi que sur la viabilité et la rentabilité de projets envisagés.

En effet, nous avons essayé d'éclaircir l'importance de la démarche suivie en matière d'étude et d'analyse des dossiers de crédit par les banques, qui ne doivent pas limiter leurs analyses à l'examen seul des documents comptables présentés par le client, mais d'essayer d'élargir et d'affiner leur étude à d'autres facteurs dont la « confiance », élément subjectif de l'étude, joue un rôle très important dans la prise de décision d'octroi ou de refus de crédit.

Cependant, il est à noter que la confiance ne suffit pas, car la bonne foi de l'emprunteur à vouloir honorer ses engagements n'implique pas forcément sa solvabilité à échéance.

La finalité de chaque établissement financier est de dégager des gains à partir du crédit qu'il a octroyé, pour ce fait il doit bien gérer cette opération pour qu'elle soit rentable. En menant une étude efficace prudente et préalable avant d'accorder le crédit à sa clientèle.

Tout au long de ce modeste travail, nous avons étudié théoriquement les différents concepts qu'on a jugé essentiels pour notre thème, nous avons procédé à l'étude d'un cas pratique effectué au niveau de la CNEP-Banque et CPA de Boumerdes. Dans le but de suivre de près le processus de financements d'un dossier de crédit immobilier, nous avons constaté que la décision de financement de ce projet est tributaire de plusieurs critères à savoir; la bonne connaissance du financement, la documentation complète concernant l'objet du crédit, l'évaluation de la rentabilité et l'étude des risques.

Le secteur de l'immobilier a toujours été la préoccupation et le souci majeur de toutes sociétés, car son bon fonctionnement signifie une croissance et un développement économique, favorisant la paix social, dans le cas contraire, c'est-à-dire ne pas prendre au

Conclusion générale

sérieux ce secteur, peut susciter une instabilité voir une explosion social dangereuses pour un pays qui aspire au développement et à la prospérité.

A l'instar des autres pays, l'Algérie a consenti, par le passé, et consent toujours à accorder une très grande importance au secteur de l'immobilier, et déploie des efforts considérables afin de remédier à la crise du logement.

L'objectif tracé des pouvoirs publics, les banques et plus précisément la CNEP-Banque et la CPA déploient toutes leurs forces afin de satisfaire les besoins de tout client et favoriser l'accès au crédit immobilier à un maximum de personne et cela par le biais des allègements en matière des conditions d'octroi de crédit, la diversification des produits proposés...

Nous avons pu constater tout au long des années la complexité du marché immobilier, mais surtout les sacrifices, et les efforts inestimables que l'Etat ait accordés à ce secteur. Afin de diminuer la pression et les charges sur ses épaules, les pouvoirs publics ont procédé à la mise en place d'un nouveau dispositif de financement, qui porte sur la création des institutions spécialisées dans le domaine et l'implication massive des banques, à leur tête la CNEP-Banque.

Pour s'immuniser contre le risque du crédit, la théorie de la finance propose au banquier de faire une étude approfondie sur la solvabilité et la rentabilité de l'emprunteur du crédit, afin de savoir, si elle en mesure de faire face à ses échéances, ainsi d'exiger quelques garanties qui couvriront la banque en cas de risque.

En matière de crédit, le travail du banquier ne se limite pas seulement à une simple analyse et étude des données chiffrées. La difficulté d'appréhender les risques qui accompagne toute opération de crédit fait que, même s'il existe certains procédés à suivre dans l'étude d'une demande de crédit, l'approche du travail mené par le banquier n'est pas une science exacte, mais dépend d'une maîtrise de l'art de la pratique bancaire. Pour cette raison, on peut considérer la recherche dans ce domaine est ouverte.

Dans notre travail nous nous sommes intéressées au financement de l'immobilier, la recherche que nous avons fait au sein des deux banques CNEP-Banque et CPA pendant une durée qui ne dépasse pas un mois, nous a permet le maximum d'information aux besoins de comparer entre les deux banques.

Nous avons constaté que chacune d'entre elle représente des spécificités et des avantages touchant même à leur fonctionnement, également, elles ont des stratégies et des méthodes de travail différentes, mais elles contribuent au financement de l'économie nationale.

Conclusion générale

Nous avons constaté également que chaque demande de crédit immobilier à une banque nécessite deux phases d'études : économique et financière. Plusieurs lacunes peuvent être accordées à notre recherche. Nous nous présenterons les plus importantes d'entre elles.

La première limite, est liée au court séjour durant lequel nous avons effectué cette étude, pourrait en biaiser certains points, du fait que certains aspects aient pu échapper à notre connaissance, en vertu de la grande confidentialité dont ont fait preuve certains de nos interlocuteurs.

La troisième limite, porte sur la contrainte de temps qui nous a limitées dans la comparaison de certains points souvent importants proposer au sein de la CNEP-Banque et la CPA.

Bibliographie

❖ Ouvrages

- Beiton A, Carona.A, Doltoc, Draï A,» *Dictionnaire des sciences économiques* », édition : Armand colin,Paris 2007,
- BORDEAU, Gautier., DE COUSSERGUES, Sylvie. *Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie*.7eme éd. Paris : Edition Dunod, 2003
- BORDEAU, Gautier., DE COUSSERGUES, Sylvie. *Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie*.7eme éd. Paris : Edition Dunod, 2003
- Cohen.E., « *Analyse financière* », édition économique, Paris, 2004
- Conso, P. et Hemici, F. «*Gestion financière de l'entreprise*». Edition, Dunod.2005 Paris, France
- Dahak.A. kara.R, « *le mémoire de master* », édition : El Kamel T, 2015
- Frédéric Lobe 2, « *Principes de techniques bancaires* », 25^{ème} édition, Dunod,
- Gabrit.A, Dapogny.B. , « *Votre banque et vous* », édition : puits Flearis, 1993.
- Garsnault P., Pariani,S, « *la banque fonctionnement et stratégie* », édition economica, Paris, 1997
- Garsnault P., Pariani,S, « *la banque fonctionnement et stratégie* », édition economica, Paris, 1997.
- Garsnault.P., PRIANI.S. « *La banque fonctionnement et stratégie*». Paris : édition Economica, 1997.
- Hutin.H, « *toute la finance* », 4^{ème} édition, ed d'organisation, Eyrolles, 2010
- Hutin.H, « *toute la finance d'entreprise en pratique* », 2^{ème} ed, édition d'organisation, Paris 2002
- Kharoubi.C, Thomas,P, « *analyse du risque de crédit, Paris* »: RB revues banques, 2013
- Lasary.F, « *évaluation et financement de projets* », la collection de l'étudiant, édition EL dar El othmaniya, 2007
- Luc B-R. : « *Pratique de technique bancaire* » ; 25^{ème} édition Dunod ; Paris ; 2008.
- Luc B-R. : « *Principe de technique bancaire* » ; 24^{ème} édition ; Dunod ; Paris ; 2006.
- Luc B-R.: « *Principe de technique bancaire* » ; 21^{ème} édition ; Dunod ; Paris ; 2001
- Mansouri.M. «*Systèmes et pratiques bancaires en Algérie*», 2^{ème} édition Houma 2005. Alger
- MEYSSONIER.F., « *BANQUE : mode d'emploi*», édition Eyrolles, 1992
- Mikdashi.Z., « *les banques à l'ère de mondialisation*», Paris, édition Economica, 1998.
- Perrut.D., « *les banques dans l'économie* », Paris, edition Syros, 1987.
- Perrut.D., « *Les banques dans l'économie*», édition : Syros, Paris. France.1987
- Petit dutalis.G, «*le risque du crédit bancaire*», édition DUNOD, 1999

- Philippe N, « *banque et banque centrale dans la zone Euro* », 1^{ère} ed, de boeck université, Bruxelles, 2004
- Philippe N. : « *Banque et Banque centrale Dans la Zone Euro* » ; 1er édition ; De Boeck université ; Bruxelles ; 2004.
- Raouch.M., NaulleauG« *le contrôle de gestion bancaire et financière* », 3^{ème} ed, Paris, la revue bancaire editeur, 1998
- Vernimmen.P., « *finance d'entreprise*», 14^{ème} ed, édition Dalloz, Paris, 2016

❖ Dictionnaires

- . CAPUL. J. V. et GARNIER. O « *Dictionnaire d'économie des sciences sociales* » .Hatier. PARIS. 1994
- . JM, Lasry et Y.simon. Dictionnaires des marchés financiers. Paris : édition Economica, 1997
- CHERIET.K « *dictionnaire des termes de finance, banque, bourse, assurance, impôt, financière*» édition: Grand-Alger Livres, Alger 2006.
- Bezbeh P ; Gherardi.S, « *dictionnaire de l'économie* », édition (Larousse, nouvelle édition 2011)
- Capul.J., Garnier.O., « *dictionnaire d'économie et de sciences sociales* », édition Hathier, 2005
- Gaudibe.G et Montier.J, 1999, «*Banque et marché financier*», édition Economica, Dictionnaire LAROUSS

❖ Textes réglementaires

- Ordonnance n 03-11 du 26 Aout 2003 relative à la monnaie et au crédit. (J.O N*52 du 27 Aout 2003)
- Article 644 du code civil Algérien.
- Article 882 du code civil Algérien.
- Jora, règlement 86-12 du 12 Aout 1986 portant sue ke système bancaire la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit
- Loi no 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification (Politique économique et sociale) adopté le 1988-01-12

❖ Travaux universitaire

- Amimeur F hamani I, « *système bancaire algérien et financement de l'économie nationale* », Université ABDERRAHMANE Mira Bejaia, 2014 in Abdelkarim NAAS «*le système bancaire Algérien : de la démocratie à l'économie de marché*», édition INAS, Paris, 2003
- Bessay S, « *les enjeux du financement en Afrique de l'ouest*», mémoire présenté comme expérience du MBA, université de Québec Montréal, 2009,

- Diakite Djeneb Fatima, « *Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires aux entreprises Cas de La banque Atlantique du Sénégal* », mémoire, 2014
- HIDOUSSE, A., « *Les garanties bancaires* », cours techniques bancaires 2. 22^{ème} promotion. IFID ,2003
- Imoudach, N., « *le contentieux en Algérie* », mémoire de magistère en SEGC Tizi Ouzou : UMMTO, 2009,
- Moussa MAGADJI, La gestion du risque de crédit par la méthode RAROC : application à Eco-Bank Cameroun. Université catholique d'Afrique Centrale - Master II en comptabilité-finances 2010
- Randrian Jafy.S, « *analyse des critères d'octroi de crédits* », 03mai 2006, Université D'Antanarivo.

❖ Sites internet

- BERNET, Hugues., BERNET, Rollande. Information sur le monde bancaire (en ligne). (2016). Disponible sur <http://www.banque.info.com> lexique bancaire et économique (consulté le 31/05/2021).
- Dictionnaire français (en ligne). (2013).Disponible sur :<https://www.linternaute.com> (consulte le10/03/2021).
- <https://cpa-bank.dz/>
- <https://www.cnepbanque.dz>
- <https://www.electrodz.com/>
- INDI TRADER INSIDE ; blog economie et société, 2013, disponible sur <https://www.andili.com>: consulté le 28/03/21.

Tables des matières

Remerciements	a
Dédicaces	b
Liste des abréviations	c
Liste des tableaux	d
Liste des figures	e
Liste des schémas	f
Sommaire	

Introduction générale	12
------------------------------------	-----------

Chapitre I : aperçus générale sur les banques et les crédits bancaires

Introduction au chapitre	16
Section 1 : notions générales sur les banques	16
1.1 Définition de la banque	16
1.1.1. Définition économique	17
1.1.2. Définition juridique (Cas algérien)	17
1.2 Le rôle de la banque	18
1.2.1. Le financement de l'économie	18
1.2.2. Le rôle des intermédiaires financiers.....	19
1.2.3. L'intermédiaire financier et l'asymétrie d'information.....	19
1.3 Les types de clientèle bancaire	20
1.4 La rentabilité bancaire	21
1.5 Les différents types de banques.....	21
1.5.1. La banque centrale.....	21
1.5.2. La banque de dépôt.....	22
1.5.3. La banque de détail	22
1.5.4. La banque d'affaire	22
1.5.5. La banque d'investissement	22
1.6 Evolution du système bancaire algérien.....	23
1.6.1. La première période de l'indépendance à 1966	23
1.6.2. La deuxième période de 1966 à1970	24
1.6.3. La troisième période 1970 à1978.....	24
1.6.4. La quatrième période de 1978 à1985	24
1.6.5. La cinquième période de 1988 à nos jours.....	25
Section 2 : Les différents crédits bancaires accordés	25
2.1 Généralités sur le crédit.....	25
2.1.1. Définition de crédit.....	25
2.1.2. Rôles du crédit.....	26
2.2. Les différents types du crédit bancaire.....	26
2.2.1. Le crédit d'exploitation	27
2.2.2. Les crédits de trésorerie	27
2.2.3. Les crédits de mobilisation de ventes.....	27
2.2.4. Les crédits d'investissements	28
2.2.4.1. Les Crédits à Moyen Terme (CMT)	28
2.2.4.2. Les Crédits à Long Terme (CLT).....	29
2.2.5. Crédit-bail ou leasing	29

2.2.6.	Crédit aux particuliers	30
2.2.6.1.	Le crédit à la consommation	31
2.2.6.2.	Le crédit immobilier.....	31
Section.3 :	Les risques et les garanties.....	32
3.1	Les risques des crédits.....	32
3.1.1.	Le risque de non-remboursement.....	33
3.1.2.	Le risque de liquidité.....	33
3.1.3.	Le risque de taux d'intérêt.....	34
3.1.4.	Le risque de change.....	34
3.2	Moyens de prévention et couverture contre le risque de crédit	34
3.2.1.	Application et respect des règles prudentielles	34
3.2.1.1.	Le ratio McDonought	35
3.2.1.2.	Les normes de Bâle III	35
3.2.2.	Les garanties.....	35
3.2.2.1.	Les garanties réelles	36
3.2.2.2.	Les garanties réelles immobilières « l'hypothèque »	36
a)	L'hypothèque conventionnelle.....	36
b)	L'hypothèque légale.....	37
c)	L'hypothèque judiciaire	37
3.2.2.3.	Les garanties réelles mobilières	37
A.	Le nantissement de fonds de commerce.....	37
B.	Le nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement	38
C.	Le nantissement sur véhicule automobile	38
D.	Nantissement de valeurs mobilières.....	38
3.2.2.4.	Les garanties personnelles.....	39
a)	Le cautionnement	39
b)	L'aval	39
3.2.2.5.	Les garanties diverses	40
a)	L'assurance sur la vie.....	40
b)	La domiciliation irrévocable du salaire.....	40
	Conclusion du chapitre	41

Chapitre II : Analyse des déterminants d'octroi de crédits bancaires de CPA et CNEP-Banques

Introduction au chapitre.....	43
Section 1 : Présentation de la CNEP-Banque/CPA-Banque	43
1.1	Présentation de la CPA.....
1.1.1.	Historique la banque
1.1.2.	Activités et rôle du CPA
1.1.3.	Organisation de la banque.....
1.1.4.	Missions de la banque
1.2	Présentation de la CNEP
1.2.1	Historique de la banque.....
1.2.2	L'organisation de la CNEP
1.2.3	Missions et opération de la CNEP
A/	La collecte d'épargne
B/	Le financement de habitât
C/	La promotion de l'immobilier

D/	Le financement de l'investissement	55
E/	L'accord du crédit a la consommation	55
Section 2 : Les déterminants d'octroi de crédit bancaire		56
2.1	Les renseignements non-financiers aux particuliers	57
2.1.1.	Renseignement sur le client	57
2.1.2.	Les informations procurées par le client	57
2.1.3.	Les informations procurées par l'employeur du client.....	58
2.1.4.	Relation bancaire du client	58
2.2	L'analyse de déterminants d'octroi de crédits bancaire aux PME.....	59
2.2.1.	Analyse de la structure financière et de l'équilibre financier de l'entreprise	59
A.	La solvabilité de l'entreprise	59
B.	La rentabilité de l'entreprise.....	62
C.	Autonomie financière	63
D.	Le niveau d'endettement	64
2.2.2.	Analyse par l'étude technico-économique et évaluation financière du projet.....	66
2.2.2.1.	Etude technico-économique	66
a).	Présentation du projet.....	66
b).	L'étude du marché	66
c).	Etude commerciale	67
2.2.2.2.	L'analyse technique du projet	67
A.	Le processus de production (processus technologique)	67
B.	La durée moyenne et le planning de réalisation	68
C.	Le cout de l'investissement et le plan de financement.....	68
D.	La localisation et l'approvisionnement	69
2.2.3.	Les autres déterminants d'octroi de crédit	69
A.	Le risque économique	69
B.	Le management	69
C.	La politique générale.....	70
D.	Analyse et prise de garanties suffisantes.....	70
E.	La durée de la relation.....	71
Section 3 : Evaluation des demandes de crédit par les banques		72
3.1	Le comportement de l'emprunteur.....	72
3.2	La présentation de la demande de crédit et l'ouverture du dossier	74
3.3	L'étude de la demande	74
a.	Les éléments quantitatifs.....	74
b.	Les éléments qualitatifs	75
3.4	La décision	76
Section 4 : Méthodologie de travail		78
4.1	Modèle d'analyse	78
4.2	Techniques de collecte des données	78
a.	L'analyse documentaire	78
b.	Entretiens.....	79
4.3	Méthodes de traitement des données	79
Conclusion du chapitre		80

Chapitre 3 : Aspect pratique le crédit immobilier dans le système bancaire algérien comparaison entre la (CNEP et CPA)- Banques

Introduction du chapitre.....	82	
Section 1 : Présentation du crédit immobilier au niveau de deux banques	82	
1.1.	Les crédits immobiliers au niveau de la CNEP-Banque et la CPA.....	82

A-	Les crédits à la construction.....	82
B-	Les crédits à l'accession.....	83
1.2.	Le Montant du crédit au niveau de la CNEP-Banque et la CPA	86
1.3.	La durée de crédit au niveau de la CNEP-Banque et la CPA	87
1.4.	Taux d'intérêt au niveau de la CNEP-Banque et la CPA.....	88
1.5.	Les assurances au sein de la CNEP-Banque et la CPA.....	88
1.5.1.	Assurance décès	88
1.5.2.	Assurance SGCI.....	89
1.5.3.	Assurance catastrophes naturelles.....	90
1.5.4.	Assurance décès	91
1.5.5.	Assurance insolvabilité SGCI	92
1.5.6.	Assurance Catastrophe Naturelles (CAT-NAT)	92
1.6.	Les frais de dossier et commission d'engagement au sein de la CNEP-Banque et la CPA	93
1.7.	Les pièces constitutives d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque et de la CPA	94
Section 2 : Etude comparative d'une demande de crédit immobilier entre la CNEP-Banque et la CPA.....		97
2.1	Présentation du projet à financer (CNEP-BANQUE)	97
2.1.1	Prise en contact avec le client	98
2.1.2	Information sur le bien objet du crédit	98
2.1.3	Constitution du sous dossier administratif	99
2.1.4	Traitement du dossier de demande du crédit.....	99
2.1.4.1	Calcul de la capacité de remboursement.....	100
2.1.4.2	Détermination du montant maximum à financer.....	100
2.1.4.3	Le taux d'intérêt.....	100
2.1.4.4	La durée du prêt.....	100
2.1.4.5	Calcul de droit de prêt.....	101
A.	La valeur tabulaire.....	101
B.	Le droit de prêt	101
2.1.4.6	Détermination du montant de l'échéance.....	102
A.	Détermination de l'échéance.....	102
B.	La prime d'assurance.....	102
2.1.4.7	Détermination des intérêts intercalaires.....	102
2.1.4.8	Détermination de l'assurance SGCI.....	103
2.1.4.9	Décision d'octroi de crédit.....	103
2.1.4.10	Le recueil des garanties.....	105
2.1.4.11	La mobilisation des fonds.....	105
2.2	Présentation du projet à financer (CPA).....	106
2.2.1	Prise en contact avec le client.....	106
2.2.2	Constitution du sous dossier administratif	107
2.2.3	Traitement du dossier de demande du crédit.....	108
2.2.3.1	Calcul de la capacité de remboursement.....	108
2.2.3.2	Détermination du montant maximum à financer.....	108
2.2.3.3	Le taux d'intérêt.....	108
2.2.3.4	La durée du prêt.....	109
2.2.3.5	Calcul de droit de prêt.....	109
A.	La valeur tabulaire	110
B.	Le droit de prêt.....	110
2.2.3.6	Détermination du montant de l'échéance.....	110

A.	Détermination de l'échéance.....	110
B.	La prime d'assurance.....	110
2.2.3.7	Détermination des intérêts intercalaires.....	111
2.2.3.8	Détermination de l'assurance SGCI.....	111
2.2.3.9	Décision d'octroi de crédit.....	112
2.2.3.10	Le recueil des garanties.....	113
2.2.3.11	La mobilisation des fonds.....	113
2.3	Synthèse de comparaison entre la CNEP-Banque et la CPA.....	114
	Conclusion.....	117
	Conclusion générale.....	119
	Bibliographie	123
	Annexes	127
	Table de matière.....	131

Résumé

Beaucoup de spécialistes sont unanimes pour affirmer que le secteur bancaire algérien a des capacités de financement très importantes, mais sous exploitées. Hors que la nécessité de diversifier l'économie algérienne comme le préconise les pouvoirs publics, exige une efficacité de ce secteur dans l'action économique.

Dans ce nouvel environnement caractérisé par la mondialisation, l'entreprise reste le principal agent économique autour duquel est construit tout le système politique, économique et social d'une nation, car c'est la source majeure de création de nouvelles richesses. Des besoins en capitaux sont toujours ressentis par des entreprises pour assurer en permanence le fonctionnement, le suivi et le développement de leurs activités.

L'objectif de cette étude est celui d'examiner les critères essentiels d'octroi de crédits dans les banques algériennes en suivant un raisonnement déductif. Ensuite, il s'agit de déterminer les facteurs susceptibles qui ont une influence sur ses critères en utilisant une étude théorique et pratique par un exemple chiffré entre deux agences concurrents.

Mots clés : Crédit immobilier ; Marché immobilier ; CNEP-Banque ; CPA ; Etude comparative.

Abstract

Many specialists are unanimous in affirming that the Algerian banking sector has very significant financing capacities, but underexploited. Except that the need to diversifying the Algerian economy, as recommended by the public authorities, requires this sector to be efficient in economic action.

In this new environment characterized by globalization, the company remains the main economic agent around which the entire political, economic system is built and social of a nation, because it is the major source of new wealth creation. Capital needs are always felt by companies to ensure the functioning, monitoring and development of their activities on an ongoing basis.

The objective of this study is to examine the essential criteria for granting credit in Algerian banks by following a deductive reasoning. Then, it is a question of determining the likely factors which have an influence on its criteria by using a theoretical and practical study by a quantified example between two competing agencies.

Key words: Mortgage; Estate Market; CNEP-Bank; CPA; Comparative analysis.