

Université mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou
Faculté des Sciences Economiques, Commerciales
Et des Sciences de Gestion



Département des Sciences Economiques

Mémoire de fin d'étude

*En vue de l'obtention du Diplôme de Master en Science Economique
Spécialité : Economie Monétaire et Bancaire*

Thème

*La gestion de l'épargne des ménages et son
impact sur le crédit logement en Algérie. Cas
de la CNEP Banque*

Présenté par :

BELHIRET Tassadit

Dirigé par :

AMOKRANE Hakima

Membre des jury :

Président	GUERCHOUH Mouloud	Maitre de conférence A (MCA)	UMMTO
rapporteur	DORBANE Nadia	Maitre assistante A (MAA)	UMMTO
Encadreur	AMOKRANE Hakima	Maitre assistante A (MAA)	UMMTO

Année universitaire 2020/2021

Remerciements

Mes premiers remerciements vont au grand Dieu qui m'a donné les facultés pour accomplir ces parcours.

J'adresse mes sincères remerciements à mes parents pour la confiance qu'ils ont placée en moi en me parrainant pendant mon stage

Mes remerciements s'adressent au personnel de la CNEP Banque agence LAMALI (207), à leur tête la directrice de l'agence Mme HADJ ARAB Samira pour m'avoir ouvert les portes de leur établissements sans aucune limite et pour leur accueil chaleureux pour le temps et l'intérêt qu'ils m'ont témoigné.

L'expression de toute ma reconnaissance et ma gratitude va à Mme AMOKRANE Hakima, ma promotrice, pour ses conseils avisés, son écoute et sa patience qui ont été capitale pour la réalisation de mon mémoire, l'attention qu'elle m'a accordé, son énergie et sa confiance ont été la source de ma motivation.

J'exprime mes vifs remerciements à une personne particulière qui m'a apporté non seulement son soutien psychologique indéniable, je lui dois une fière chandelle.

Enfin j'adresse mes plus sincères remerciements à tous ceux qui m'ont encouragé, soutenue et m'ayant apporté leur aide de près ou de loin.

Grand merci à tous.

Dédicaces

Je dédie ce travail :

A mes parents qui m'ont légué la verve de la connaissance et à

Qui je dois toute ma reconnaissance ;

Mes frères Farid et Hafidh à mon petit ange neveu Ilyas

Mon mari Mesbah Bolakhlaf

Mes cousines Sara et roza

À mon cher cousin Meziane

*À ma cousine Amal et ses frères Adel, Akli, Razik, Khaled et leur
maman*

À ma très chère copine TAIB Hayet

En particulier Mr LATEB Boualem

À mes amis

*Enfin aux étudiants de la spécialité EMB promotion 2021, en
particulier Karima, Naima et Lynda.*

✍️ BELHIRET Tassadit

Liste des abréviations

Abréviations	Désignations
BADR	Banque de l'Agriculture et du Développement Rural
BB	Barclays Bank
BCA	Banque Centrale d'Algérie
BDL	Banque de Développement Local
BEA	Banque Extérieur d'Algérie
BIAM	Banque Industrielle d'Algérie et de la Méditerranée
BNA	Banque Nationale d'Algérie
BNCIA	Banque Nationale pour le Crédit et d'Industrie d'Afrique
BPPB	Banque de Paris et des Pays Bas
CAD	Caisse Algérienne de Développement
CE	Carte Epargne
CFAT	Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie
CIB	Carte Inter Bancaire
CIC	Crédit Industriel et Commercial
CL	Crédit Lyonnais
CN	Crédit du Nord
CNEP	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CPA	Crédit Populaire d'Algérie
DA	Dinar Algérien
EURL	Entreprise Unitaire à Responsabilité Limitée
OPT	One Time Pass Word
P/APC	Président de l'Assemblée Populaire Communale
PAS	Programme d'ajustement Structurel
SARL	Société à Responsabilité Limitée
SG	Société Générale
SMC	Société Marseillaise de Crédit
TPE	Terminal de Paiement Electronique
PME	Petites et Moyennes Entreprises
CMC	Conseil de la Monnaie et du Crédit
LSA	Logement Social Aidé
LSP	Logement Social Participatif
LEL	Livret d'Epargne Logement

Liste des figures

Figure	Page
Figure n° 01: Organisation du service crédit au sein de la banque	16
Figure n° 02: La formation de l'épargne	23
Figure n° 03 : Organigramme Général d'une Direction de Réseau CNEP Banque	73
Figure n° 04 : Répartition des comptes gérés par catégorie au 31/12/2020	79
Figure n° 05 : Répartition des ouvertures de compte par catégorie	80

Liste des tableaux

Tableau	Page
Tableau n°01 : Nombre de carte CIB commercialisée au 31/12/2020	75
Tableau n° 02 : Evolution du nombre de carte épargne pendant la période 208-2020	76
Tableau n°03 : Le nombre de comptes gérés au 31/12/2020	79
Tableau n° 04 : Les soldes de l'épargne du mois de décembre 2020	82
Tableau n° 05 : Crédit hypothécaires 2020 engagés au 31/12/2020	83
Tableau n° 06 : dossiers transmis à la DFP en instance de traitement concernant les crédits aux promoteurs immobiliers	84
Tableau n° 07 : situation de recouvrement des crédits de logement aux particuliers au 31/12/2020	85
Tableau n°08 : Situation des réalisations en termes d'engagements par rapport aux objectifs annuels	86
Tableau n°09 : Dossiers transmis à la DFP	86
Tableau n° 10 : Tableau n°10 : le taux de l'épargne collecté et le taux de développements des engagements	87
Tableau n°11 : relation de l'épargne et le montant de crédit engagé	88

Sommaire

Liste des figures	
Liste des tableaux	
Introduction générale.....	1
Chapitre I : L'épargne et les crédits au sein de la banque	6
Introduction	7
Section 01 : La banque : notion et fonctions	7
Section 02 : Cadre conceptuel sur le crédit et l'épargne	14
Conclusion.....	33
Chapitre II : Evolution du système bancaire et du crédit de logement en Algérie	34
Section 01 : L'évolution du système bancaire algérien.....	35
Section 02 : Les crédits immobiliers	42
Section 03 : Le marché immobilier algérien	54
Conclusion.....	61
Chapitre III : La gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque	62
Introduction	63
Section 01: Démarche méthodologique de l'enquête.....	63
Section 02 : Présentation de la CNEP Banque	66
Section 03 : L'évolution de l'épargne et des crédits immobiliers en au niveau de la CNEP Banque	78
Conclusion.....	89
Conclusion générale	90
Bibliographie.....	92
Annexes	96
Table des matières	102
Résumé	

Introduction générale

Introduction générale

Dans toute économie, la banque joue un rôle important, elle est l'une des premières ressources de financement de l'activité économique, elle occupe une place centrale dans le système économique, elle se présente comme l'un des principaux garants de la solidité et de la compétitivité de l'économie d'un pays, elle est la source de moyens de paiement, d'octroi de crédit et la réception du dépôt.

Les activités bancaires traditionnelles comprennent la collecte des ressources, la distribution des crédits et la mise à disposition des moyens de paiement. Ces activités ont permis à un grand nombre de grandes banques à réseau de construire leur rentabilité.

En effet, gérant les dépôts et l'épargne, distribuant le crédit, animant les marchés financiers, organisant les paiements et le change, les établissements bancaires participent à une fonction essentielle qui est la création monétaire.

L'épargne joue un rôle primordial dans la croissance économique des Etats et sa mobilisation a toujours suscité un intérêt très important étant donné les implications de ce paramètre ; formation de revenu et création d'emplois.

L'épargne est une variable économique fondamentale et affecte les dynamiques macroéconomiques autant à court qu'à long-terme. La réaction de l'épargne au taux d'intérêt a, par exemple, une influence sur l'efficacité de la politique monétaire. À long-terme, l'épargne détermine l'investissement et donc le niveau de capital par tête. Aujourd'hui encore, les économistes essaient de comprendre quels sont les facteurs qui ont le plus d'effet sur l'épargne.

Pour cerner l'ensemble des ressources financières, la banque doit prendre en compte le montant des dépôts et le montant 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 l'économie moderne, l'épargne et l'activité de crédit sont devenues incontournables. Elles conditionnent la vie économique des Etats, des entreprises, et plus précisément des particuliers et constituent des facteurs de croissance partant des modèles de développement économique par l'accroissement de l'investissement.

Simon (1998)¹ a mentionné que pour distribuer des crédits, les banques doivent disposer d'un montant équivalent de ressources qu'elles peuvent obtenir de leurs fonds propres, de l'émission d'obligations, de leur collecte auprès de la clientèle et enfin des marchés monétaires ou interbancaires pour le solde en cas d'insuffisance.

¹ SIMON. J, les banque, édition La Découverte. Paris, 1998, P 20.

Introduction générale

L'Algérie après son indépendance et dans le but de collecter l'épargne à créer la caisse nationale d'épargne et de prévoyance CNEP le 10 août 1964 qui avait le caractère caisse avant de devenir banque ; En effet, à cette période, le secteur bancaire Algérien était au service de l'économie planifier ne disposait ni de cadre institutionnel approprié ni d'expérience pertinente pour être des intermédiaires financiers efficaces.

Après des années de financement en faveur des entreprises publiques, de spécialisation sectorielle du crédit et de réglementation prudentielle inadéquate. Elles se sont retrouvées avec des portefeuilles de créances lourdes et de piètre qualité, la solvabilité du système bancaire s'est effritée au fil des années et le refinancement auprès de la banque centrale grimpait d'une manière alarmante.

Ce présent mémoire constitue une recherche sur les crédits accordés par les établissements de crédit aux particuliers et aux entreprises, mais aussi, à l'épargne ses types et ses déterminants.

Problématique de la recherche

Le rôle des banques dans l'économie est fondamental en ce sens qu'elles mettent en rapport offreurs et demandeurs de capitaux. Certes, les modes d'intervention des banques en ce domaine ont connu de nombreuses et puissantes évolutions ; il n'en demeure pas moins que leur activité reste, encore aujourd'hui, à la base de tous mécanismes monétaire ou financier.

En effet, la place des banques ont pris de plus en plus d'importance dans notre économie. Leur fonction fondamentale est d'assurer la meilleure allocation possible de l'épargne disponible aux agents économiques à besoins de financement.

A partir de là notre travail consiste à chercher une réponse à la problématique suivante :
«Quel état des lieux de l'épargne et du crédit logement au sein de la CNEP Banque?

À partir de la problématique générale, nous avons soulevé les sous questions suivantes :

- Quel sont les facteurs déterminants de l'épargne ?
- Quelles sont les principales formes de crédit ?
- Quelle relation existe-elle entre l'épargne et le crédit de logement ?

Introduction générale

Objet du travail

Le secteur bancaire est un vecteur de la relance économique en Algérie, c'est la source de financement de l'activité économique mais aussi il est une source de financement de logement, un domaine qui préoccupe les pouvoirs publics, suite au problème rencontré à cause de la croissance démographique est l'inflation inhérente à ce domaine, et au même temps les banques à leur tête la CNEP Banque, financières spécialisées dans l'épargne et le financement des crédits à l'immobilier, d'où l'importance de ce sujet vu que beaucoup de recherches et études se sont intéressés à cette question, dans ce contexte général, notre travail vise à étudier la gestion rationnelle de l'épargne et des crédits au sein des banques en général tout en se focalisant sur une étude de cas d'une banque comme terrain à notre étude empirique.

A travers notre travail, nous essayons de fournir un éclairage sur la situation des dépôts des épargnants de la CNEP-Banque à côté des crédits octroyés et leur effet sur la rentabilité bancaire et le crédit de logement.

Choix du thème

Notre thème porte sur l'étude de l'épargne et les crédits bancaires et en particulier ces derniers les crédits au logement. Notre choix du thème renvoie aux raisons suivantes :

- Le thème rentre dans le cadre de notre formation universitaire (Economie monétaire et bancaire).
- Notre choix est axé sur la CNEP banque vu qu'elle est spécialisée dans l'épargne et le financement de logement en Algérie.

Méthodologie de la recherche

Notre travail consiste de passer en revue les différentes opérations bancaires qui consistent dans leur majorité dans la collecte de l'épargne et l'octroi des crédits. Notre travail s'est voulu être une juxtaposition d'une description des principaux éléments théoriques liés aux notions d'épargne et du crédit.

En premier lieu, notre démarche s'appuie sur une recherche bibliographique et documentaire visant à exploiter et analyser tous les ouvrages, articles, mémoires, rapports et documents relatifs à notre sujet de recherche.

En deuxième lieu et pour la réalisation de notre travail de terrain, nous nous sommes basés sur la collecte et l'interprétation des informations collectées au niveau de la CNEP Banque.

Introduction générale

Nous avons opté pour une méthodologie qualitative centrée sur une étude de terrain, qui consiste au recueil des données et leur analyse.

Structure du mémoire

Pour apporter des éléments de réponses à la problématique et aux questions posées, nous avons devisé notre travail en trois chapitres:

Le premier chapitre l'épargne et le crédit au sein de la Banque sera consacré à l'étude de l'épargne et du crédit en se basant d'abord sur les notions relatives à la banque et ses fonctions. Dans ce chapitre nous allons présenter un état de lieux des principaux positionnements théoriques et contextuels des concepts liés à l'épargne et au crédit.

Le second chapitre a porté sur les crédits immobiliers et le financement de logement en Algérie, un phénomène qui ne cesse de prendre de l'ampleur et préoccupe les pouvoirs publics en Algérie.

Quant au troisième chapitre, il a fait l'objet d'une analyse de la situation des crédits octroyés en général et les crédits destinés au financement du logement ainsi que les montants de placements en termes d'épargne au sein de la CNEP banque.

Chapitre I

L'épargne et les crédits au
sein de la banque

Introduction

La principale ressource des banques est constituée de dépôts de particuliers (ménages), d'entreprises ou de l'État (l'encadré « Éléments de vocabulaire » précise le sens d'un certain nombre de termes financiers). Un dépôt est une dette de la banque, et donc une créance du déposant, résultant de la mise à disposition de la banque par ce dernier d'une quantité de monnaie lorsque cette mise à disposition est matérialisée par une inscription dans le compte du déposant tenu par la banque. Ainsi l'achat d'une obligation émise par une banque ne constitue pas pour l'acheteur du titre. Le principal emploi des banques est la distribution de crédits à l'économie ou à l'État.

Un crédit est une créance de la banque, et donc une dette de l'emprunteur, résultant de la mise à disposition de celui-ci par la banque d'une quantité de monnaie, à condition que cette mise à disposition se matérialise par une reconnaissance de dette de l'emprunteur vis-à-vis de la banque. Ainsi une obligation émise par une entreprise et détenue par une banque n'est pas un crédit bancaire car l'entreprise est engagée vis-à-vis du porteur de l'obligation qui cesse d'être la banque dès lors qu'elle cède son titre sur le marché.

L'objet du chapitre II est de présenter la notion de banque par sa définition, la profession bancaire. Le rôle des banques dans l'économie est fondamental en ce sens qu'elles mettent en rapport l'épargne et le crédit sous leurs différentes formes. Tous ces points relevés seront sujet d'étude de ce premier chapitre.

Section 01 : La banque : notion et fonctions

Le système bancaire que nous connaissons s'est construit en plusieurs étapes, durant lesquelles la place et le rôle des banques ont pris de plus en plus d'importance dans notre économie. Leur fonction fondamentale est d'assurer la meilleure allocation possible de l'épargne disponible dans un pays aux agents économiques à besoins de financement. Nous présentons dans cette première section des notions élémentaires concernant la banque et ses différentes fonctions.

1.1 Généralités sur la banque

Le 20^e siècle est l'époque d'une nouvelle ère pour la banque, centrée sur le traitement de l'information. C'est surtout à partir des années trente que l'on assiste à une industrialisation des services bancaires avec le développement de l'épargne, la croissance de la population bancarisée, ainsi que la diversification vers des métiers appuyant le développement des échanges internationaux (opération de change, financement de l'exportation).

1.1.1. Définitions de la banque

La banque est un établissement public, possédant un statut juridique (personne morale) une organisation spécifique avec ses attributions et ayant une stratégie d'entreprise chargée de la collecte des fonds sous forme de tout dépôt de nature qu'elle emploie dans les opérations de crédit.

Nous donnons plus de définition pour la banque en se référant au cadre juridique et économique.

1.1.1.1. Définition économique

Les banques sont des entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôt ou autrement, des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte en opérations financières.

Selon A. VEYRENC, « la banque apparaît comme le trait d'union entre le travail en quête de capitaux pour produire, et le capital en quête de travail pour fructifier ». ¹

Quant à Philippe GARSUALT et Stephanie PRIAMI disent que : « sont regroupées dans la catégorie des banques, l'ensemble des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle les opérations suivantes : la réception des dépôts de la clientèle, accorder des crédits à tout type de clientèle et pour toute durée, mettre en place et gérer les moyens de paiement, effectuer des opérations connexes à leur activité principale : change, conseils et gestion en matière de patrimoine pour les particuliers, conseils et gestion au service de l'octroi de crédits faisant parti des activités principales d'une banque. » ²

1.1.1.2. Définition juridique

En Algérie, l'ordonnance N° 03-11 du 26 108 /2003 relative à la monnaie et au crédit stipule que: «les banques sont considérées comme des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle et principalement les opérations portant sur la réception des fonds du public, des Opérations de crédit ainsi que la mise à la disposition de la clientèle des moyens de paiement et de gestion de ceux-ci.» ³

¹ A. VEYRENC, Banque, bourse et assurances, & Commerce, op. Cite, P.80.

² Philippe GARSUALT et Stephanie PRIAMI, La banque : fonctionnement et stratégies, Economica, Paris, 1997, P.6

³ Loi 90-10 relative à la monnaie et au crédit.

1.1.2. Le rôle de la banque

La banque est une entreprise dont le rôle essentiel consiste à recevoir les fonds que lui confie sa clientèle et à prêter une partie de ces fonds à ceux qui en ont besoin sous forme de crédit. En effet, la banque est un collecteur de dépôt et un distributeur de crédit et son rôle économique consiste à contribuer au financement du secteur public et du secteur privé par le biais du crédit. Le fait donc de collecter une épargne oisive et de la mettre à la disposition des agents économiques qui en font la demande constitue le rôle économique de la banque.¹

Dans toute économie, la banque joue un rôle important, elle est l'une des premières ressources de financement de l'activité économique, elle occupe une place centrale dans le système économique, elle se présente comme l'un des principaux garants de la solidité et de la compétitivité de l'économie d'un pays. Institutionnellement : considérée comme banque toute institution habilitée à gérer les moyens de paiement, l'octroi de crédit et la réception du dépôt du public.

Le banquier est de plus en plus intégré à la vie des affaires, à tous ses stades depuis la constitution d'une société jusqu'au financement de son activité quotidienne, sans oublier les divers investissements, le banquier est l'interlocuteur obligé du chef d'entreprise.

Avec la révolution informatique parfois on se contente d'adopter les instruments anciens aux ordinateurs ainsi les chèques sont dotés d'une bande magnétique permettant « La lecture » automatique. Mais d'autres procédés purement informatiques peuvent aussi être utilisés par exemple le distributeur automatique de billets.

Le monde bancaire, comme le monde économique en général est de plus en plus ouvert vers l'extérieur. Il existe de nombreuses Opérations bancaires internationales tels que:²

- **Les opérations de mouvement** : sont des opérations de caisses et ont pour objet de procéder aux recouvrements des créances et d'effectuer les paiements des dettes de la clientèle. Mais ces opérations s'accompagnent, compte tenu de la résidence des débiteurs ou créditeurs, d'opération de transfert en devises et par là même d'opérations de change libellées dans des monnaies différentes ;
- **Les transferts ou mouvements internationaux de fonds** : L'organisation des flux de paiements correspondant à ces échanges internationaux crée par elle-même ce que l'on

¹ Sylvie DE COUSSERGUES, Gautier BOURDEAUX, Thomas PERAN, Le secteur bancaire français, dans Gestion de la banque, 2017, p 5.

² Bruno MOSCHETTO, André PLAGNOLE, Philippe GARSUAULT, Les activités bancaires internationales, que sais-je, édition PUF, 1976, p 10-12.

appelle le marché des changes. Et pour de nombreuses raisons il est apparu nécessaire de maîtriser ce marché, c'est-à-dire de le contrôler.

1.2. Les fonctions de la banque

La banque fait en permanence un lien entre les offreurs et les demandeurs de capitaux, celle-ci joue le rôle d'intermédiaire entre les offreurs et les demandeurs, en d'autres termes la principale fonction du système bancaire est de mettre à la disposition de l'économie tous les capitaux nécessaires à son fonctionnement et à son développement, elle engage des capitaux appartenant à des tiers auxquels elle a garant sécurité et liquidité.

1.2.1 La collecte des ressources

La banque est une organisation offrant des produits comme des opportunités de placement et de rémunération des capitaux détenus à leur niveau et ceux avec des durées et conditions très variées, dans un souci de les adapter aux uns et aux autres, assure pour elle une ressource nécessaire pour mener à bien son activité d'allocation de capitaux qui lui est principale.

Cette fonction de collecte de ressources est indispensable pour une banque étant donné que l'ensemble de son activité est fondé sur la monnaie qui s'échange continuellement et de manière très fluide entre les déposants et les demandeurs par l'intermédiation de la banque

La recherche de créditeurs à vue et à terme auprès de sa clientèle assure à l'établissement bancaire, outre des marges, une sécurité appréciable puisqu'elle limite sa dépendance vis à vis du marché monétaire et de la banque d'émission.¹

La collecte de ressources s'opère généralement grâce :

- Aux dépôts dans les comptes de particuliers et des entreprises (compte de chèques ; comptes courants) sans rémunération ;
- Aux dépôts dans les comptes d'épargne avec rémunération ;
- Aux dépôts à terme avec rémunération ;
- Aux souscriptions des bons de caisse avec rémunération ;

Sachant que la durée de détention de ces différentes ressources au niveau de la banque varie selon qu'elles sont à vue, ou terme, la banque les adapte à des emplois correspondants. Pour les dépôts à vue, elle est tenue de les restituer après en avoir assuré la garde dès présentation du déposant Quant aux dépôts à terme, elle doit les restituer à terme (à échéance) en plus de leur rémunération.

¹ Support pédagogique (rôle des banques), société interbancaire de formation (SIBF), 1^{ère} année, 2008.

1.2.2 La distribution des crédits

La loi N° 86/12 du 19/08/1986¹, définit le crédit comme constituant une opération de crédit Au sens de la présente loi, tout acte par lequel un établissement habilité à cet effet, met ou promet de mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique ou contracte pour le compte de celle-ci un engagement par signature.

L'opération de crédit par décaissement se reconnaît à la réunion de trois éléments :²

- Une avance en monnaie,
- Une rémunération du créancier,
- La restitution des fonds prêtés.

1.2.3 Les opérations financières

La banque intervient souvent pour conclure des opérations financières soit pour le compte de ses clients moyennant une rémunération qui est matérialisée par des commissions sur l'opération elle-même, soit pour son propre compte ou pour le compte de sa clientèle.³

En général, il est recensé les opérations financières suivantes :⁴

- L'émission d'obligations et leur négociation ;
- L'émission d'actions et leur négociation ;
- Les opérations de change entre différentes devises ;
- La gestion et le suivi d'un portefeuille de valeurs pour le compte de sa clientèle et/ou pour son compte.

1.2.4 Les opérations de trésorerie

La banque a une activité basée essentiellement sur la monnaie dont les mouvements sont de part et d'autre et dans différents sens. C'est pour ces raisons que la notion de trésorerie est fondamentale dans son activité et dans sa gestion.

Ainsi, elle se trouve sollicitée par ses clients pour leur financement soit au niveau national et international, matérialisé par des opérations de recette ou de compensation.

Et de recettes lorsqu'il s'agit d'opérations portant sur des valeurs négociables au niveau de la même banque et de compensation lorsqu'il s'agit d'opérations portant sur des valeurs négociables entre différentes banques nationales et internationales.

¹ Loi no 88-06 du 12 janvier 1988 modifiant et complétant la loi no 86-12 du 19 août 1986 relative au régime des banques et du crédit, Journal officiel, 1988-01-13, n° 2, pp. 34-35.

² La loi 90/10 relative à la monnaie et au crédit.

³ L'article 111 de la loi N° 90-10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et au crédit.

⁴ Jeanne GOBAT, Le rôle des banques. Rapprocher épargnants et emprunteurs contribue au bon fonctionnement des économies, revue Finances & Développement Mars 2012, p 38.

Ainsi, afin de prendre les opérations de trésorerie au sens le plus large, il faut inclure les opérations conclues par la banque au profit du marché monétaire en tant qu'offreuse ou demandeuse de fonds, et les opérations conclues avec l'institut d'émission en cas de besoin de trésorerie, soit en compte courant (découvert) soit en utilisant le réescompte.

1.3. L'organisation de la profession bancaire

L'activité de la banque a vu le jour comme conséquence logique au développement économique et social des sociétés humaines et leur croissance démographique.

Ainsi, les banques de dépôts, d'affaires et de crédits à moyen et long terme sont créées en réponse à cette évolution, œuvrant pour le développement des opérations d'intermédiation et des opérations de commerce qui, auparavant, se faisaient de manière directe entre les opérateurs économiques et autres particuliers.

Mais avec la multiplication et la diversité des besoins parfois très complexes, sollicitant beaucoup de services bancaires à la fois, une déspecialisation a été adoptée dans le secteur en favorisant la création de banques commerciales universelles pour répondre à ces besoins.

1.3.1 La banque commerciale

Encore connue sous le nom de banque de dépôt et /ou de crédit, elle est le plus ancien type de banque. L'appellation commerciale trouve son origine dans le fait qu'elle s'est spécialisée dès sa création dans le financement du commerce qui représentait la plus grande activité économique de l'époque.

Elle assure trois (03) fonctions essentiellement :¹

- Les services de paiement et de recouvrement ;
- L'octroi du crédit ;
- La collecte de dépôts.

Etant à la fois banque des particuliers et des entreprise, la banque commerciale développe principalement une activité de crédit à court terme (compte débiteur et escompte commercial). Toutefois, elle assure également des engagements à long et moyen terme.

1.3.2 La banque d'investissement

Sa principale activité est tournée vers le financement de projets d'investissement .Elle contribue à la création de nouvelles entreprises, de nouvelles unités d'entreprises ainsi qu'à la

¹ Jeanne GOBAT, Le rôle des banques. Rapprocher épargnants et emprunteurs contribue au bon fonctionnement des économies, op. Cite p 39-40.

revalorisation et au renouvellement des équipements de production de ces dernières. Et pour cela, elle assoit son activité sur des ressources plus ou moins stables de différentes natures.

Les établissements financiers participe à l'activité économique qui s'intègre au système financier d'un pays par :

- Une collecte de ressources de nature financière et non commerciale ;
- Une optimisation d'un portefeuille de crédits pouvant relever de différents domaines d'activité ;
- Des prestations de services rapides ;
- Des conditions de taux supérieurs à la moyenne ;
- Un système de refinancement complexe.

1.3.3 Les organismes spécialisés

Des organismes spéciaux tels que le crédit Agricole ou les banques de développement créés pour prendre en charge le financement des investissements à long terme qui, compte tenu de leurs risques, ne peuvent être financés que par des capitaux privés.

Leur politique de crédit est arrêtée en fonction des critères relevant de la politique économique des pouvoirs publics.

1.3.4 La banque centrale

La banque centrale est réputée banque des banques. Elle exerce un contrôle sur l'activité des banques par les différents règlements notamment en matière de gestion prudentielle, de réglementation des changes et aussi par sa détermination de la politique monétaire.

Elle a, entre outre, la prérogative de l'émission de la monnaie par la dérogation de l'état par la protection de sa valeur interne et externe.

Aussi, elle intervient pour le financement des banques, suivant les crédits que ces dernières ont octroyés à leurs client soit par le biais du réescompte, soit par la prise en pension de billets de mobilisation ou en intervenant directement sur le marché monétaire.¹

Comme nous venons de le voir, la banque est une entité économique qui joue un rôle d'intermédiation entre les dépôts de fonds et les emprunteurs. La banque à un rôle important

¹ BOUYACOUB Brahim, La politique monétaire et la croissance économique (cas de l'Algérie), thèse pour l'obtention du diplôme de Doctorat « L.M.D » En Sciences Economiques, Université d'Oran 2 Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des Sciences de Gestion, 2017/2018, p 47.

dans la croissance économique, à travers l'octroi des crédits pour les agents économiques afin économiques afin de réaliser leurs projets. Les crédits sont parmi les principales ressources des banques et le moteur de la création monétaire.

Section 02 : Cadre conceptuel sur le crédit et l'épargne :

Nous ne pouvons pas parler de banque sans évoquer les crédits bancaires ou l'épargne, comme nous venons de le voir dans la section précédente les banques sont les sources de financements de l'activité économique par l'octroi des crédits bancaires aux investisseurs et aux différents opérateurs économiques, et un lieu de dépôts des fonds. Donc, cette deuxième section sera consacrée à l'étude des crédits bancaires en premier lieu, ensuite nous abordons l'étude sur l'épargne.

2.1.Le crédit bancaire

Le crédit repose en fait sur la personnalité de l'emprunteur, qu'il s'agisse d'une entreprise économique, d'un particulier ou d'une collectivité publique.

Le crédit a pour conséquence un développement des investissements ou une accélération de la circulation des biens. Il permet le développement économique d'un pays ou d'une branche d'activité d'une entreprise, et tout restriction volontaire ou obligatoire de l'activité des banques, concourt à une récession de la production des biens et / ou des services.

Cependant, les incidents monétaires du crédit ne sont pas moindres. Une augmentation du volume des crédits contribue partiellement à l'augmentation de la masse monétaire susceptible d'entraîner un déséquilibre entre l'offre et la demande globale de biens et de services. Elle est génératrice de l'inflation ou de déflation, de modification dans le pouvoir d'achat de la monnaie.

2.1.1.Définition du crédit

Une entreprise ne possède pas toujours les capitaux suffisants pour atteindre ses objectifs. Ses résultats commerciaux et financiers ainsi que l'intégrité des dirigeants et les garanties offertes peuvent lui permettre de demander un crédit à une banque.

Pour essayer de comprendre la signification du mot crédit on a rassemblé plusieurs définitions.

Le crédit bancaire : « *Constitue une opération de crédit, au sens de la présente ordonnance, 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, cautionnement ou garantie. Sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat, notamment le crédit-bail. Les attributions du Conseil s'exercent à l'égard des opérations visées dans cet article ».¹

2.1.1.1. Définition juridique

Au titre de l'ordonnance N° 03-11 du 26 Août 2003 portant sur la monnaie et le crédit dans son article N°68, le concept de crédit est défini comme suit :

- *« Constitue une opération de crédit, au sens de la présente ordonnance, 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'aval, cautionnement ou garantie.*
- *Sont assimilées aux opérations de crédit, les opérations de location assortie d'options d'achat, notamment le crédit-bail».*

2.1.1.2. Définition économique

Au sens économique, le crédit suppose la réunion de deux éléments fondamentaux :²

- On y trouve d'abord une idée d'anticipation, d'avance sur le temps par la remise immédiate d'un bien ou d'une somme d'argent à une personne qui devra restituer l'équivalent et par là un facteur de confiance naît.
- Mais en second lieu, la notion de crédit exclut la spéculation. L'auteur du crédit n'est pas dans la situation de celui qui achète un bien avec l'espoir d'une revente avantageuse mais il réclame seulement la rémunération normale de son avance, le « loyer de l'argent ».

G. Petit DUTAILLIS définit le crédit comme suit: *« Faire crédit c'est donner librement la disposition effective et immédiate d'un bien réel ou d'un pouvoir d'achat contre la promesse que le même bien ou bien équivalent sera restitué dans un certain délai le plus souvent avec la rémunération du service rendu et du danger encouru, danger de perte partielle ou totale que comporte la nature même de ce service».*³

¹ Article 68 de l'ordonnance N° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

² Jean BOUSQUET, L'entreprise et les banques, Collection droit et gestion, Paris, 1997.p63.

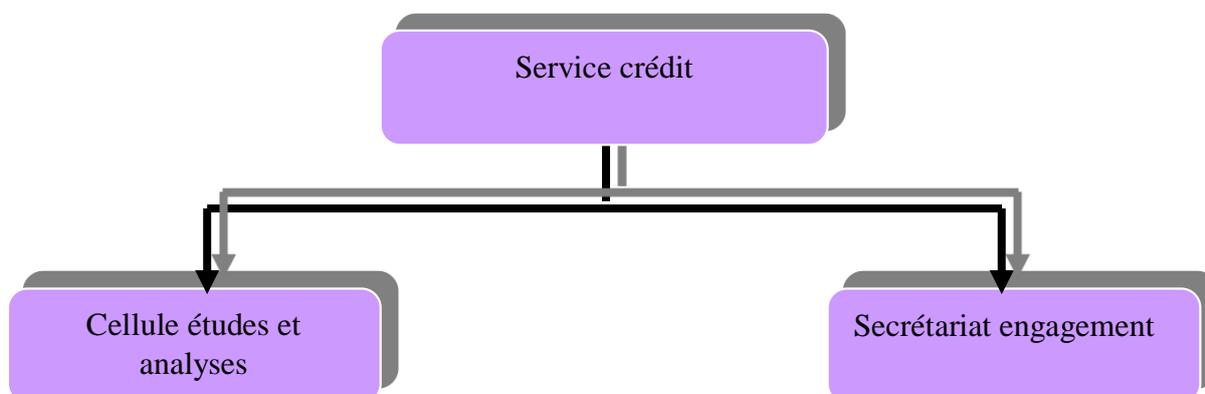
³ Farouk BOUYACOUB, L'entreprise et le financement bancaire, ed Casbah, Alger, 2000, p17.

2.1.2. Organisation du service crédit

Le service crédit est organisé de manière à ne pas interférer entre la phase d'analyse du risque lié aux opérations traitées avec la clientèle et la phase du suivi des engagements mutuels nés d'un accord de crédit. Afin de répondre à ce mode d'organisation du travail, le service se voit subdivisé en deux (02) compartiments distincts :

- une cellule études et analyses : composée de chargés d'études qui se partagent les différents segments de la clientèle de l'agence, à savoir les grandes entreprises, les petites et moyennes entreprises, les professions libérales et les artisans et particuliers ;
- un secrétariat engagements : ce compartiment est chargé de la mise en place, du suivi, de l'utilisation, du recouvrement des crédits et enfin du recueil des garanties, voici ci-dessous le schéma synthétique de l'organisation du service crédit.

Figure n° 01: Organisation du service crédit au sein de la banque



Source : Farouk BOUYACOUB, L'entreprise et le financement bancaire, op. Cite, p 20.

La cellule est chargée de la mission d'analyse des risques ; les chargés d'études composant la cellule ont pour tâche de :¹

- s'assurer de la conformité des dossiers au triple plan fiscal, administratif et comptable;
- étudier les demandes de crédit et proposer les concours à mettre en place ;
- soumettre les dossiers de crédit étudiés pour l'appréciation et la décision de la direction d'agence;
- étudier et transmettre à la hiérarchie, sous la responsabilité du directeur, pour décision, les demandes de crédit ne relevant pas du pouvoir de l'agence ;

¹ Farouk BOUYACOUB, L'entreprise et le financement bancaire, op. Cite, p 20-21.

- porter à la connaissance de la clientèle les décisions prises ;
- tenir et mettre à jour les dossiers de crédit ;
- assurer la confection et/ou la transmission des dossiers concernés par le contrôle à posteriori à la Banque d'Algérie ;
- suivre régulièrement l'évolution des entreprises financées (mouvements confiés, visites sur sites, informations récoltées par voie de presse,...) ;
- suivre, conjointement avec le secrétariat engagements, l'utilisation des crédits et leur remboursement à échéance ;
- assister et conseiller la clientèle en matière de financement, notamment en matière de nature de crédits appropriés ;
- suivre la réalisation physique des projets d'investissements financés par l'agence ;
- assurer, avec le secrétariat engagements, la récupération des créances litigieuses et contentieuses.

2.1.3. Les types de crédits Bancaires

Les types de crédits offerts à la clientèle sont :

2.1.3.1. Les crédits d'investissement

Ce sont des crédits à long terme appelés à financer la partie haute du bilan de l'entreprise (les immobilisations tel que les équipements, les bâtiments..., etc).

Toute fois quel que soit l'objet de l'investissement (renouvellement, extension, création) le financement par concours bancaire peut se faire selon la durée, sous deux formes : crédit à moyen terme et crédit à long terme. En plus il existe une autre forme de crédit permettant à l'entreprise de louer des investissements, ou même les acquérir par la suite, c'est le crédit-bail ou le « leasing »¹.

A. Les crédits à moyen terme

Les crédits à moyen terme sont des crédits dont la durée se situe entre 2 et 7 ans avec un différé de 1 à 2 ans. C'est crédits sont données à financer l'acquisition d'équipement légers c'est-à-dire biens d'équipements et moyens de production de l'entreprise dont la durée d'amortissement est égale à la durée de remboursement de ses crédit

¹L. BERNET-Rollande, Principes de technique bancaire, 27^e Ed, 2015, p257

B. Les crédits à long terme

Les crédits à long terme s'inscrivent dans la fourchette huit ans à vingt ans (8/20), ils financent des immobilisations lourdes, c'est-à-dire ceux dont la durée d'amortissement va au-delà de sept ans tels que les constructions.¹

Les crédits à long terme sont le plus souvent accordés par des organismes financiers spécialisés (banque d'affaires, banques des crédits à moyen terme, à long terme, ... etc).

Le long terme est financé essentiellement sur des ressources d'emprunt, provenant notamment d'émission obligataires.

2.1.3.1. Le crédit-bail

Le crédit-bail ou leasing est une opération commerciale et financière réalisée par les banques et établissements financiers, ou par une société de crédit-bail légalement habilitée, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques, morales de droit public ou privé, ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire, et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.

On peut tout de même opter pour une définition plus universelle.²

Le crédit est définie selon le bien financé, on parle alors de crédit-bail mobilier et immobilier :

A. Le crédit mobilier

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

Cette opération porte généralement sur les biens d'équipements ou de matériels neufs ou d'occasions à forte valeur de revente achetés par des sociétés de crédit-bail qui en demeurent propriétaires durant la période irrévocable de location. L'option d'achat est prédéterminée et elle est calculée en fonction du matériel financé, de sa durée de location et du montant des loyers.

Il y a lieu de souligner que le bien financé doit être complet, autrement dit même si le bien est constitué de plusieurs éléments nécessitant le recourt à plusieurs fournisseurs, ces éléments ne peuvent pas être financés isolément, par exemple le financement d'un châssis d'un

¹ Farouk BOUYACOUB, L'entreprise et le financement bancaire, op. Cite, p 234.

² Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail.

camion avec une carrosserie frigorifique ajoutée par un autre fournisseur et un compresseur vendu par un troisième sont financés par le même bailleur, ce qui fait, si un bailleur finance le châssis, Un autre bailleur ne peut pas financer sa carrosserie. Outre tous les équipements nécessaires au fonctionnement du bien, les frais de transport ainsi que les frais d'installation peuvent être intégrés et réglés par le bailleur.

Le leasing mobilier s'applique aux biens mobiliers neufs ou d'occasion comme:

- Ordinateurs et systèmes informatiques - Mobilier et matériel de bureau ;
- Systèmes téléphoniques ;
- Matériel de photographie, d'impression, de fabrication et de construction ;
- Matériel médical - Matériel de travaux publics et de bâtiment ;
- Équipements lourds : installations techniques, matériel et outillage ;
- Matériel de transport et de manutention: véhicules, autobus, camions et remorques.

B. Le crédit-bail immobilier

Le crédit-bail se définit comme étant immobilier s'il porte sur des biens immeubles construits ou à construire pour les besoins professionnels de l'opérateur économique.¹

Dans le cas d'un crédit-bail immobilier, les obligations et droits réciproques du crédit-preneur et du crédit-bail leur sont ceux définis au contrat de crédit-bail et en cas de silence, ceux admis par le code civil en matière de bail à loyers sauf dérogations prévues à la présente ordonnance ou incompatibilités de certaines dispositions du code civil avec la nature du contrat de crédit-bail, considéré comme opération de crédit au sens défini à la présente ordonnance.

2.1.3.2. Le financement du commerce extérieur

La majorité des banques participent au financement des opérations du commerce extérieures, les opérations du financement du commerce extérieur consistent:

A. Crédit, documentaire

« C'est l'acte par lequel une banque s'engage, pour le compte de son montant, à payer au bénéficiaire un montant déterminé en une monnaie convenu, si ce dernier présente, dans un délai fixé, les documents prescrits ».²

¹ Article 4 d'Ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996

²Farouk BOUYACOU, L'entreprise et le financement bancaire, op. Cite, p263

B. La remise documentaire

La remise documentaire est un moyen de paiement qui ne présente aucun engagement des banques. Celles-ci agissent comme mandataires et servent d'intermédiaires dans le paiement et la remise des documents.¹

C. La caution bancaire

La caution bancaire est donc un prêt de signature par lequel le banquier s'engage à payer à la place de son client à l'échéance convenue si celui-ci se trouve défaillant.

D. Les avances en devise à l'exportation

Cette technique permet à l'exportateur de couvrir son risque de change, s'il emprunte dans la même monnaie qu'il a facturée, bénéficiant d'une avance bancaire dans la devise de sa créance. L'exportateur est débiteur vis-à-vis de sa banque, mais aussi créancier vis-à-vis de son client dans la même monnaie étrangère.

E. L'affacturage ou le factoring

L'affacturage consiste, pour un établissement spécialisé souvent filiale d'une banque, à racheter les créances détenues par le vendeur. L'affacturage est « *l'achat ferme est définitif par factor des créances commerciales à court terme que détient une entreprise sur ses acheteurs étrangers* ». ²

2.2. Aspect théorique de l'épargne

Les ménages épargnent une partie de leur revenu disponible. Cet effort d'épargne se traduit donc par des flux monétaires qui vont alimenter le patrimoine des ménages et épargner pourrait être une stratégie d'adaptation aux incertitudes futures. Il s'agit du cumul des excédents. Elle se constitue lentement, graduellement, mais d'une façon irrégulière.

2.2.1. Définition de l'épargne

L'épargne constitue un intermédiaire entre revenu et consommation, il a des déterminants et des motifs propres. Dans le circuit économique, les ménages apparaissent comme détenteurs des facteurs de production (capital et travail) qu'ils mettent à la disposition des entreprises. En contrepartie ils reçoivent une rémunération (salaire, intérêt, dividendes...) qui leur permet d'acheter les biens et services nécessaires pour satisfaire leurs besoins multiples. Généralement, les ménages ne dépensent pas la totalité de leur revenu, mais en épargnent une

¹ Ghislaine LEGRAND et Hubert MARTINI, Commerce international, édition DUNOD Paris 2008 p149.

² E. PAGT, N. PAIVIN, La notion financière, Rôle des agences et méthode de notation, édition Dunod, Paris, 2007, p7.

partie. Ils remplissent donc la fonction d'épargnant. Mais les ménages ne sont pas les seuls agents qui épargnent, c'est aussi les entreprises.

Nous allons initier le ce concept épargne par une présentation générale dans ce qui suit :

2.2.1.1. Définition générale

L'épargne constitue la part du revenu des ménages qui n'est pas consacrée à une dépense de consommation et peut être conservée sous forme liquide, ou être réinvestie dans le circuit économique sous la forme d'un placement ou d'un investissement. Elle constitue l'excédent des ressources sur les dépenses. Quand il s'agit des entreprises, ce sont les bénéfices mis en réserve dans les entreprises. L'épargne, à un moment donné, est la somme des excédents qui ont pu être accumulés et conservés malgré les aléas rencontrés. Selon Philippe HERZOG¹, l'épargne est une différence « le profit », ce n'est pas un processus ou une activité comme l'échange ou l'investissement.

2.2.1.2. Définition comptable

L'épargne dans le sens de la comptabilité nationale, représente un flux et non un stock ce qui veut dire que l'épargne des différents agents économiques est déterminée sur les sommes épargnées durant une certaine période et non sur le montant de leur épargne à un moment donné.²

2.2.2. Théories relative à l'épargne

Deux théories sont souvent utilisées pour l'expliquer l'augmentation et la régression de l'épargne : la théorie classique ensuite développée par les néoclassique, ensuite vient la célèbre théorie sur l'épargne de Keynes.

2.2.2.1. La théorie classique et néoclassique

Pour les économistes classiques et néoclassiques⁵, le niveau d'épargne est déterminé par le taux d'intérêt. En effet, dans le cadre de cette théorie, l'agent économique cherche à maximiser son utilité et lorsqu'il est amené à faire un arbitrage entre consommation et épargne, il va considérer ce que lui rapportera l'épargne, autrement dit le taux d'intérêt.³

Lorsque celui-ci est élevé, l'agent économique sera incité à épargner puisque épargner lui permettra d'acquérir plus de revenus dans le futur. A l'inverse, lorsque le taux d'intérêt est faible, l'agent économique est susceptible de ne pas épargner, car cela ne lui rapportera que peu de revenus dans le futur. D'ailleurs, pour les auteurs néoclassiques l'épargne a un caractère

¹ P. HERZOG, *Eléments pour une critique des théories de la croissance*, Revue économique No.2, Mars 1970, page 222.

² Y. CAPUL, OLIVIER, *Dictionnaire d'économie et sciences sociales*, éd. Hatier, Paris, 2002, p .183

³ Jean-Yves CAPUL et Olivier GARNIER «dictionnaire d'économie et de science sociale ». Edition Hatier, paris 1999, p53.

prioritaire, en ce sens qu'elle est déterminée avant que les dépenses de consommation courante ne soient arrêtées.

$$C=Y-S \text{ où } 1+ c_0 + cY$$

Avec C : consommation

c_0 : Consommation incompressible

c : Propension marginale à consommer

y : Revenu

S : Epargne

Pour les néoclassiques, ce ne sont pas les salariés qui épargnent, mais plutôt les riches représentés dans la bourgeoisie capitaliste.

2.2.2.2. La théorie keynésienne

Keynes définit l'épargne comme: « *l'excès de revenu sur la dépense pour la consommation* ». ¹

Pour Keynes, l'épargne provoque une réduction des dépenses de consommation et qu'elle a un effet négatif sur la croissance. Selon cette théorie, l'épargne n'est qu'un résidu du revenu lorsque les besoins de consommations sont satisfaits c'est-à-dire c'est la consommation qui précède l'épargne.

Selon les keynésiens, la consommation précède l'épargne, le niveau d'épargne n'est pas déterminé par le taux d'intérêt mais par le niveau de revenu de l'agent économique. Celui-ci consomme d'abord et affecte le reste de son revenu à l'épargne.

Il ressort de cette théorie que l'épargne a un caractère résiduel en ce sens que ce sont les besoins de consommation qui sont déterminés en premier lieu et le reste, pour autant qu'il en soit, est affecté suivant différentes modalités liées à l'épargne.

La consommation est directement et immédiatement reliée au revenu des ménages dont elle suit les fluctuations à court terme. La fonction généralement retenue comprend une consommation incompressible (C_0) et une propension marginale à consommer positive et inférieure à 1 qui diminue quand le revenu augmente. ²

En d'autres termes, la consommation s'accroît quand le revenu progresse, mais dans une moindre mesure, car l'individu consacre une partie de sa richesse nouvelle à l'épargne. Cette affectation du revenu à l'épargne est d'autant plus forte que le revenu est lui-même important et que les besoins immédiats de la consommation ont été satisfaits.

¹ Gabriel PAULATION, « *revenue et consommation discrétionnaire* », Edition librairie DROZ, paris 1975.p 36.

² Thierry TACHEIX, *L'essentiel de la macro-économie*, 48 édition, France 2008, p47.

2.2.3. Formation de l'épargne

Dans le domaine de la comptabilité nationale, l'épargne des ménages mobilise la part qui n'est pas destinée à la consommation.

Elle correspond à trois (03) éléments essentiels :

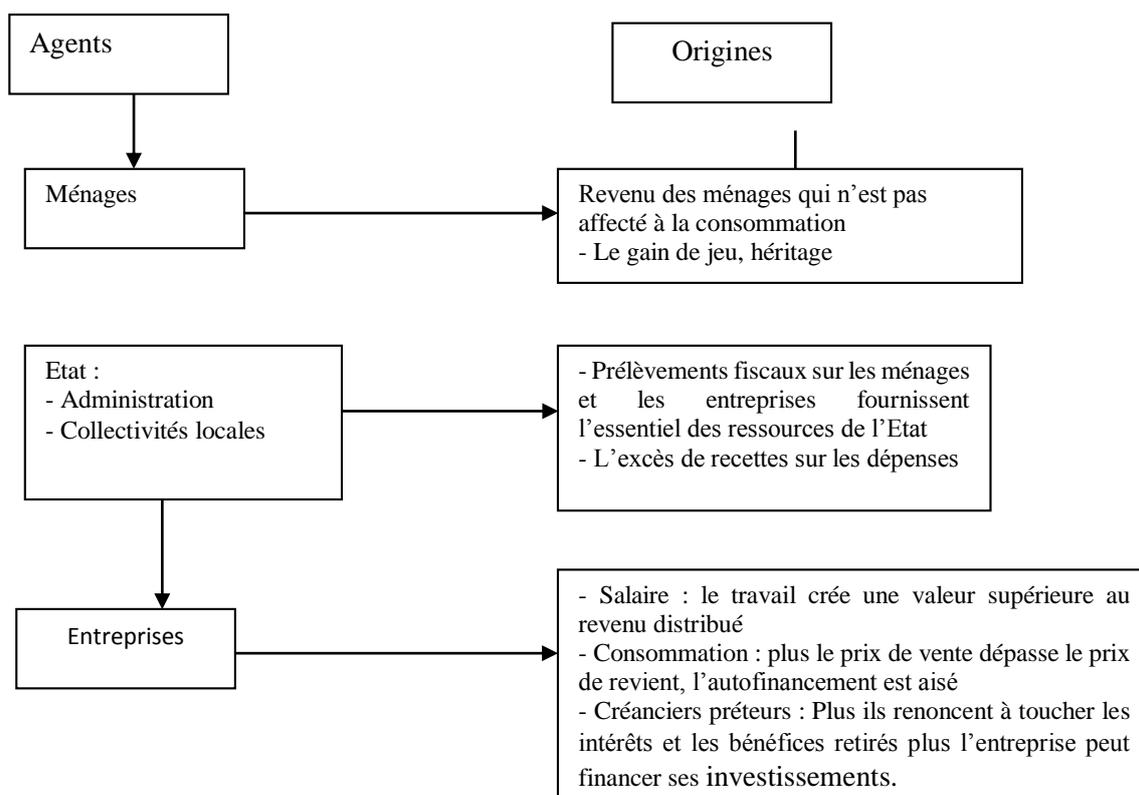
- L'épargne des entrepreneurs, mesurée par les investissements qu'elle réalise ;
- Les achats des biens immobiliers et les remboursements des prêts immobiliers (l'épargne contractuelle) ;
- L'épargne financière des ménages appelée « capacité de financement des ménages ».

Lorsqu'il s'agit de l'Etat dont les ressources proviennent de la fiscalité sous diverses formes, l'épargne est constituée par la différence entre ses dépenses et ses recettes courantes de fonctionnement, comme elle est constituée par les excédents budgétaires des collectivités, et les fonds de réserve des compagnies d'assurances, qui complètent la gamme de l'épargne.

L'épargne brute des entreprises correspond à leur autofinancement, c'est-à-dire la part de leur bénéfice net (après impôt).

L'épargne se constitue selon le processus suivant :

Figure n° 02: La formation de l'épargne



Source : Z. ATHMANE., D. AHRAB, La mobilisation de l'épargne des ménages, mémoire de licence en gestion réalisé, Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, 2000.

2.2.4. Les produits de l'épargne bancaire.

Dans le but d'obtenir un meilleur rendement futur des sommes placées de la part des personnes physiques ou morales, les banques mettent en place différentes formules de placement ; les placements à vue et placements à terme.

2.2.4.1. Les placements à vue

Les placements à vue renferment les comptes à vue et les comptes sur les livrets.¹

A. Le compte à vue

C'est un compte qui donne la possibilité à son détenteur d'être consulté à tout moment. C'est-à-dire que le client peut effectuer des retraits et des versements à tout moment et sans préavis, mais il connaît un défaut : sa faible rentabilité.

a. Le compte chèque

Le compte chèque est un compte de dépôt ouvert à un particulier dans lequel peuvent être logées de nombreuses opérations sous forme de versement (espèces, chèques, virement, etc.) et les retraits (espèces, chèque, virement, prélèvements, etc.) indispensables pour gérer avec facilité un budget.

Le compte en banque est un état comptable sur lequel est inscrit l'ensemble des opérations effectuées entre la banque et le client²⁴.

b. Le compte courant

Ce compte étant un compte de dépôt qui fait office de compte pivot des relations entre la banque et son client. Il centralise :

- Les versements et les retraits en espèce ;
- Les mouvements des fonds avec les autres comptes et produits bancaires (compte d'épargne, compte titre, ...etc).

Le compte courant²⁵ est le seul compte de dépôt pouvant être alternativement créditeur (donc permettre des prêts de durée extrêmement courte et seulement sur autorisation expresse de la banque, appelée ouverture de crédit, dans des limites généralement étroites.)

B. Le compte sur livret (CSL)

C'est un compte simple à utiliser, il s'agit d'un compte d'épargne rémunéré²⁶ qui rapporte des intérêts chaque année en fonction des sommes déposées et de la durée pendant

¹ Patrick LELONG, Placements financiers : Bien utiliser la Bourse, la pierre et l'assurance vie, 2001, p 23.

laquelle elles y sont restées. Le CSL n'a pas de plafond maximum de dépôt mais les intérêts accordés sont soumis à l'impôt sur le revenu et au prélèvement social contrairement à d'autres comptes.¹

2.2.4.2. Les formules de placement à terme

On distingue plusieurs catégories de placement à terme, à savoir :

A. Le compte à terme

Appelé également compte de dépôt à terme, c'est un compte d'épargne où l'argent investi est bloqué pendant une certaine période contre une rémunération prévue au départ. Cette période de blocage s'étend d'un mois à cinq (5) ans selon les établissements bancaires. Le compte à terme est donc une forme d'épargne qui offre une rémunération et un capital garanti. Plus la durée d'immobilisation des fonds est longue, plus la rémunération est élevée mais le retrait anticipé est assorti de pénalités.

B. Le bon de caisse

C'est un titre de créance remis à un particulier en contre partie du prêt qu'il accorde à une banque. Le bon de caisse est proposé par la banque à des clients en vue de drainer les dépôts stables. En tant que souscripteur d'un bon de caisse, le client prête à la banque une somme déterminée (le nominal) inscrit sur le bon, jusqu'à la date (échéance). En contrepartie de cette souscription, la banque remet au client le bon qui représente un titre de créance qui détient sur lui. Ils peuvent être souscrits pour une durée minimale de six (06) mois et une durée maximale de cinq (05) ans.²

C. Le bon d'épargne

Le bon d'épargne est un bon de caisse qui est émis par une caisse d'épargne. La durée est de cinq ans et son porteur peut demander le remboursement à tout moment à partir du troisième mois. Le montant des intérêts varie en fonction de la durée de placement.

D. Le bon du Trésor

C'est un titre de créance émis par le Trésor représentatif d'un emprunt dont l'émetteur est l'Etat. Il est émis lors d'un emprunt public à court terme. Le fait de détenir un bon du Trésor rend alors son propriétaire (investisseur, épargnant) créancier de l'Etat. De son côté, l'Etat s'engage à rembourser à une échéance déterminée et verser des intérêts à son porteur. Les bons de Trésor sont négociables sur le marché monétaire et font partie de la catégorie des titres de créances négociables.

¹ Loi n° 05-02 du 27 Dhou El Hidja 1425 correspondant au 6 février 2005 modifiant et complétant l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, journal officiel n° 11, p 7.

² Rollade LUC BERNET, Principes des techniques bancaires, éd. DUNOD, Paris, 1999, page 71-81.

E. Les titres financiers

Parmi les titres financiers que proposent les banques aux particuliers en contrepartie de leurs épargnes, nous pouvons citer les suivants :

* Les actions

Les actions représentent un titre de propriété ou de créance, délivré par une société de capitaux. Elles confèrent à son détenteur la propriété d'une partie du capital, avec les droits qui y sont associés : intervenir dans la gestion de l'entreprise ; le droit de vote, et en retirer un revenu appelé dividende.

* Les obligations

C'est un titre constituant une dette ou une créance d'une entreprise ou de l'Etat vis-à-vis d'un tiers. Elles donnent droit au remboursement du capital et des intérêts. Le taux d'intérêt peut être fixe, variable, progressif, et certains donnent droits à des coupons annuels. Les obligations sont contractées par les personnes morales auprès des personnes physiques ou morales.¹

Dans l'économie moderne, l'épargne et l'activité de crédit sont devenues incontournables. Elles conditionnent la vie économique des Etats, des entreprises, et plus précisément des particuliers et constituent des facteurs de croissance partant des modèles de développement économique.

2.3. L'épargne des ménages :

L'épargne des ménages est la principale source intérieure de financement des dépenses en capital, moteur essentiel de la croissance économique à long terme. Le taux d'épargne net des ménages correspond au montant total de l'épargne nette en pourcentage du revenu disponible net des ménages.

2.3.1. Définition de l'épargne des ménages

L'épargne ménage est définie au niveau macro comme la différence entre le revenu disponible des ménages – principalement les salaires et les revenus des travailleurs indépendants –, et les dépenses de consommation.

Le taux d'épargne des ménages est calculé en divisant l'épargne des ménages par le revenu disponible, et en agrégeant ceci pour tous les ménages de l'échantillon.²

¹ Rollade LUC BERNET, Principes des techniques bancaires, op. Cite, p 71-81.

² Bernard BAYOT, L'épargne en jeu. L'épargne pour tous est-elle possible ? 2014, p81.

L'épargne des ménages est la principale source intérieure de financement des dépenses en capital, qui constituent un moteur essentiel de la croissance économique à long terme. Les taux d'épargne des ménages varient considérablement d'un pays à l'autre en raison de disparités institutionnelles, démographiques et socioéconomiques. L'existence de régimes de retraite financés par l'État et la pyramide des âges notamment sont des facteurs qui, tous deux, ont une influence sur le taux d'épargne de la population (les personnes âgées ayant tendance à se défaire de leurs actifs financiers lorsqu'elles sont à la retraite et à moins épargner). Les conditions d'accès au crédit et le coût du crédit, de même que les attitudes qui prévalent à l'égard de l'endettement, peuvent également peser sur les décisions des individus de dépenser ou d'épargner leur argent.

L'épargne est estimée en soustrayant les dépenses de consommation des ménages de leur revenu disponible augmenté de la variation de leurs droits nets sur les fonds de pension. Le revenu disponible des ménages est principalement constitué des revenus tirés d'un emploi ou de l'exploitation d'une entreprise non constituée en société, auxquels s'ajoutent les intérêts, dividendes et prestations sociales perçus nets des versements effectués au titre des impôts, intérêts et cotisations sociales acquittés. Il convient de noter que les revenus d'entreprise comprennent les « loyers imputés » des logements occupés par leur propriétaire.

Les dépenses de consommation des ménages comprennent principalement leurs achats de biens et services de consommation, mais elles incluent également les « dépenses imputées » des propriétaires occupants, c'est-à-dire les sommes fictives qu'ils versent, en leur qualité d'occupant, à eux-mêmes, en leur qualité de propriétaire de leur logement, et la production de biens pour une utilisation personnelle tels que les produits agricoles dont la valeur est également prise en compte dans le revenu. Le taux d'épargne des ménages est égal au rapport entre l'épargne des ménages et leur revenu disponible.¹

2.2.3. Les différentes formes de l'épargne

L'épargne prend des formes différentes dont l'épargne liquide et l'épargne longue,

2.2.3.1. L'épargne liquide

L'épargne liquide correspond au motif de précaution qui signifie que l'épargne permet de faire face à des dépenses aléatoires, et au motif de consommation différée, qui est la constitution de l'épargne pour satisfaire ultérieurement des dépenses de consommation relativement importantes par rapport au revenu. Plus souvent, cette épargne est placée dans les comptes à vue ou les comptes sur livret donc, c'est une épargne financière dite « courte ».

¹ L'Épargne des ménages de 1975 à 1985, publication de la Société d'études pour le développement économique et social Caisse des dépôts et consignations Broché, 1987 France, p 13.

2.2.3.2. L'épargne longue

Elle fait référence et répond, en général, à un objectif patrimonial, elle est orientée soit vers les emplois financiers (épargne financière sous forme d'actions, obligations, SICAV « société d'investissement à capital variables », assurance vie), soit vers les investissements (dans l'immobilier pour les ménages par exemple).

Notons aussi que l'épargne peut être thésaurisée ou dirigée vers les valeurs refuges, c'est-à-dire, considérée comme offrant une bonne protection contre les pertes en capital (or, œuvre d'Art, Objet de collection).

2.2.3.3. Les facteurs déterminants de l'épargne des ménages :

Après avoir traité des différentes formes de l'épargne, nous passons à ses déterminants. Il repose sur deux grands axes : les facteurs économiques et sociaux.

A. Les facteurs économiques

Les facteurs économiques regroupent des facteurs tels que le revenu et la richesse, l'investissement, l'inflation et le rôle des institutions financières.

a. Le revenu et la richesse

Il est toujours possible de mettre en évidence une relation stricte entre le taux d'épargne et le revenu. Les différences observées entre pays à revenus voisins, sont dues à un certain nombre d'autres variables ; au taux de dépendance antérieur d'inflation interne, aux taux de rendement, et les actifs financiers.

Selon KEYNES, pour augmenter l'épargne, il faudrait offrir de hauts revenus et maintenir des faibles revenus pour la consommation minimale. Un autre soutien à cet argument vient de ROBINSON, qui indique que « l'épargne dépend du revenu, du rythme auquel les biens d'investissements sont introduits ». ¹

b. L'investissement

Dans la théorie d'HAROLD, le déséquilibre entre l'investissement et l'épargne aboutit aux résultats suivants:

- si la propension à épargner est plus forte que la propension à investir (une dépression), dans ce cas il y a une situation de thésaurisation ;
- si la propension à épargner est plus faible que la propension à investir (une pression inflationniste), cette situation va affaiblir la position de l'épargne. L'égalité entre l'épargne et l'investissement découle directement de l'égalité entre le revenu et la valeur

¹ P, DEUBEL, M, MOUNTOUSSE, Dictionnaire des auteurs en sciences économiques et sociales, Edition Béal, Paris, p 111-112.

ajoutée. En effet, au cours d'une période, les produits peuvent être utilisés soit pour la consommation, c'est-à-dire détruits, soit pour l'investissement, c'est-à-dire conservés pour une période ultérieure. L'épargne est définie par la différence entre le revenu et la consommation. Puisque le revenu correspond à une acquisition de droits et la consommation à une destruction de produits et donc de droits, l'épargne représente l'accumulation de droits au cours de la période. L'investissement correspond, quant à lui, à l'accumulation de produits.

c. L'inflation

Le rôle de l'inflation est contesté. Pour certains économistes, les ménages auront tendance à préserver le pouvoir d'achat de leurs économies et donc d'épargner dans un contexte inflationniste. Pour d'autres, ce même contexte les incite à la consommation soit en anticipant des hausses des prix plus fortes, soit ils considèrent inutile de conserver des liquidités¹⁶ qui se déprécient.

d. Le taux de rendement

L'effet d'une hausse ou d'une baisse du taux d'intérêt sur l'épargne est à priori ambigu. Une hausse du taux d'intérêt rend l'épargne plus attractive que la consommation immédiate. La rémunération de l'épargne étant supérieure, cependant, la transposition de cette approche (sur le plan économique) n'est pas simple, parce que les effets de richesse et de substitution jouent en sens inverse.

Pour Keynes, le taux d'intérêt n'a pas d'importance et il n'est pas pris en compte dans les décisions de ceux qui veulent se constituer un pécule au moyen de l'épargne et que l'intérêt est une grandeur purement financière. Il conteste l'idée selon laquelle le taux d'intérêt soit une variable qui ajuste l'offre d'épargne et la demande des capitaux par les investisseurs. Il relie la notion de taux d'intérêt à celle de préférence pour la liquidité.

Le taux d'intérêt est le prix qui équilibre le désir de détenir la richesse sous forme de monnaie et la quantité de monnaie disponible. De ce fait, si le taux d'intérêt est moins élevé, le montant global de la monnaie que le public désire conserver est supérieur à la quantité offerte.

e. L'impact de système fiscal :

La fiscalité est un moyen de transfert de revenu mobilisable en épargne publique ; l'accroissement des impôts est susceptible de diminuer le taux moyen d'épargne, ce qui induit à ce que l'épargne ait un effet d'éviction sur l'épargne privée. La fiscalité a des effets sur l'épargne publique mais également sur l'épargne privée du fait qu'il modifie la répartition de revenu, il peut donc faire fluctuer le niveau général de l'épargne.

B. Les facteurs sociologiques

Les taux d'épargne obtenus dans différents pays sont déterminés en prenant en considération le taux de croissance de la productivité et du revenu mais aussi les éléments sociaux tels que l'âge, la catégorie socioprofessionnelle.

a. L'âge

Franco MODIGLIANI explique les évolutions de la consommation et de l'épargne par le cycle de vie de l'individu :

- Les jeunes et les personnes âgées sont ceux qui épargnent le moins. Les personnes âgées utilisent à l'épargne amassée pendant leur vie professionnelle et les jeunes doivent s'équiper ;
- Les personnes qui épargnent le plus sont donc les individus ayant entre 30 et 50 ans car les responsabilités sont de plus en plus grandes, ce qui s'accompagne de hausse de salaire.

Toutefois, depuis la crise de 2008 source, on assiste à un accroissement de la durée d'épargne notamment chez les personnes âgées pour assister les générations suivantes. Ils vivent plus longtemps et sont plus riches que la génération précédente (notamment grâce aux biens acquis à crédit lors des Trente Glorieuses où l'évolution des salaires et de l'inflation permettaient de compenser les taux d'intérêt des crédits).

b. La catégorie socioprofessionnelle

Les catégories socioprofessionnelles supérieures ont tendance à mettre plus de côté que les catégories socioprofessionnelles inférieures (ceci est partiellement expliqué par la théorie keynésienne selon laquelle ce sont les revenus qui déterminent l'épargne).

c. Le statut socioprofessionnel

On observe des différences entre salariés et non-salariés (professions libérales, chefs d'entreprise, ...etc). Les non-salariés ont tendance à mettre davantage de côté car ils cherchent à accroître leur patrimoine professionnel pour avoir plus de clients. Ils sont aussi beaucoup plus « sages » dans leur manière de consommer (le fait qu'ils aient à gérer plus d'un budget les responsabilisant davantage), et plus calculateurs et prévoyants que les salariés ce qui s'explique par un avenir assez incertain (leur chiffre d'affaire peut conditionner leur niveau de vie, avec éventuellement des variations saisonnières importantes). A l'inverse, le salarié qui n'est pas soumis au risque de l'exploitation est beaucoup moins prévoyant. Les professions à revenu faible (ouvriers, employés) ont un moins bon accès à l'information et des connaissances des mécanismes financiers moins solides que les autres professions et ont donc davantage tendance à céder à la consommation immédiate.

d. L'éducation

L'éducation ainsi que l'environnement social, religieux et culturel conditionnent la volonté d'épargner ou non plus tard. Des individus sont beaucoup plus calculateurs que d'autres, ce qui s'explique aussi par l'éducation scolaire reçue.

C. Autres facteurs

En général, les pays en croissance rapide ont des taux d'épargne plus élevés que les pays à croissance lente. La macro-économie et la stabilité économique jouent sur les prévisions et sur le taux d'épargne. Les économies qui connaissent des politiques gouvernementales prudentes ainsi que la disponibilité des services financiers amènent à une expansion des circuits bancaires, dans la mesure où les ménages sont encouragés à épargner.

2.3. Le rôle de l'épargne dans l'octroi des crédits

La présentation du circuit économique montre l'importance de l'épargne pour l'activité économique en permettant de financer l'investissement. Les ménages, pour leur part, épargnent pour acheter des biens immobiliers et pour se couvrir contre certains aléas (les dépenses imprévues, chômage, etc.). Ils épargnent durant leur vie active afin d'accumuler un patrimoine qu'ils consommeront durant leur retraite ; ils pratiquent ainsi durant leur retraite une désépargne (transformer l'épargne en consommation), et ils financent leur constructions immobilières existantes.

Le rôle de l'épargne des sociétés comprend les financements des investissements industriels et favorise le développement des activités économiques et la stabilité financière. L'épargne publique a une vocation particulière de financement des investissements sociaux ou d'infrastructures de la nation, telles que la construction des barrages, d'hôpitaux et de moyens de transport.

2.3.1. Corrélation épargne- crédit

Dans une stratégie de démocratisation du crédit, deux approches sont été développées:¹

- L'approche «épargne d'abord» le crédit est vu sous l'angle de la mobilisation et de transfert de l'épargne ou encore de renonciation à une consommation immédiate. On parlera alors d'épargnes sacrifice qui est l'étape à franchir pour prétendre à un crédit ;
- L'approche « crédit d'abord », il est supposé que les ménages défavorisés n'ont pas suffisamment de ressources qui leur permettant de dégager une épargne. Ainsi, la mise à leur disposition des crédits leur donnera la possibilité de mener des activités économiques et de dégager des surplus qui leur permettent de rembourser le crédit et

¹ Eisa ASSIDON, L'approfondissement financier : épargne et crédit bancaires, revue Tiers-Monde, tome 37, n°145, 1996, p. 157.

l'épargner ultérieurement. Ceci a été la démarche proposée par certains programmes de crédits ou institution de développement. Du fait de l'octroi des crédits, on anticipe que les fonds ainsi créés conduiront à engager un processus productif dont les résultats permettront ultérieurement de dégager une épargne qui assurera le remboursement du crédit. Il y a ici épargne anticipée.

Le comportement d'épargne est l'une des composantes importantes de l'économie et d'après la littérature économique théorique, on a constaté que certains variables contribuent dans la fluctuation de l'épargne comme le revenu disponible, l'inflation et le taux d'intérêt.

2.4. Evolution d'épargne des ménages

L'année 1986 marque le début de remise en cause du système de gestion centralisée de l'économie algérienne. Dorénavant, il fallait établir les fondations et les mécanismes essentiels pour le passage à un système économique mieux approprié à l'être de la mobilisation. De ce fait un processus des réformes économiques était engagé. Ce processus de libéralisation s'est accéléré à partir de 1990 pour reculer pendant la période de transition vers l'économie de marché, entamée avec la promulgation de la loi sur l'autonomie des entreprises (1990) qui vont favoriser l'épargne.

Avant 1990, les taux d'intérêt étaient administrés du moment où les conditions des banques étaient déterminées par le Ministre des Finances, ce qui revient à dire qu'il n'y avait pas de concurrence entre les banques.

L'épargne des ménages de 1990 à 1991 a été doublé. Celle-ci a passée de 57,32 milliard de DA à 112,4 milliard, elle a maintenu son accroissement avec un rythme accéléré puis elle a connu une baisse à partir de l'année 1993 et durant toute la période du Programme d'ajustement Structurel (le PAS), une des implications de ce programme économique. À partir de 1997, le rythme a repris en augmentation.¹

¹ Yamna ACHOUR TANI, Analyse de la politique économique algérienne, thèse de doctorat en Sciences Economiques, université Paris 1, Pantheon Sorbonne, 2013, p 80.

Conclusion

Toute entreprise, quel que soit son secteur d'activité, est sensible à son environnement: elle en subit les effets ou influe sur lui. En ce qui concerne la profession bancaire, ceci est encore plus vrai. Le rôle des banques dans l'économie est fondamental en ce sens qu'elles mettent en rapport offreurs et demandeurs de capitaux. Certes, les modes d'intervention des banques en ce domaine ont connu de nombreuses et puissantes évolutions ; il n'en demeure pas moins que leur activité reste, encore aujourd'hui, à la base de tous mécanismes monétaires ou financiers.

Les établissements bancaires ont toujours rempli ce rôle économique fondamental. Elles ont été encadrées, dès l'origine, par les pouvoirs publics, en raison même de l'importance de ce rôle. En la matière, les banques algériennes ont connu les mêmes grandes évolutions termes d'activité, et de diversification de leurs produits surtout avec la promulgation de la loi 90/10 et leur efficacité dans le financement de l'économie s'est accrue et parmi leur fonction est la participation de logement en Algérie à travers l'octroi des crédits immobilier et c'est le sujet de ce deuxième chapitre.

Chapitre II

Evolution du système bancaire et
du crédit de logement en Algérie

Introduction

Le système monétaire et financier algérien a connu une évolution remarquable. L'Algérie passe peu à peu d'un système de monobanque-où l'économie était financée majoritairement par le trésor, qui distribue le crédit, par l'intermédiaire des banques commerciales d'Etat, à des entreprises publique inefficaces et déficitaires à un système moderne, fondé sur l'économie du marché.

Les changements qui ont caractérisé le secteur bancaire, soit dans ses structures, soit dans ses prérogatives, résultent de divers événements d'ordre politique, économique, social.

C'est ainsi que les pouvoirs publics ont été amenés à renforcer le secteur par la création de nouvelles banques spécialisées, appuyés sur des textes réglementaires régissant les banques à titre d'exemple la loi N°86/12 du 19/08/1986 relative au régime des banques et du crédit, et la loi 90/10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et au crédit qui a apporté plusieurs réformes au secteurs bancaire et financier.

Avec cette évolution, les crédits au logement ont pris de l'ampleur par l'émergence de différents modes de financement et de participation des banques à la promotion de logement.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'objet de ce chapitre qui consiste à définir les principales mutations du système bancaire algérien, notamment après la réforme engagées au début des années 1990 et qui ont accéléré le processus de mutation du secteur bancaire en premier lieu, ensuite nous entamons l'étude sur le crédit à l'immobilier et financement de logement en Algérie.

Section 01 : L'évolution du système bancaire algérien

Etant donné que le système bancaire algérien est le reflet des choix du modèle de développement et du système économique, son analyse couvre la période qui va de l'indépendance jusqu'à nos jours, il apparait préférable de faire une préparation qui tient compte des différentes étapes historiques traversées par le système bancaire.

Il nous parait important de rappeler l'historique du système bancaire algérien, permettant ainsi de donner un aperçu sur son évolution.

Le système bancaire algérien est le produit d'un processus qui s'est réalisé en plusieurs étapes, suivant deux systèmes de gestion différents :¹

- Le système de gestion administrative de l'économie ;
- La réforme du système bancaire algérien et la transition vers l'économie de marché.

1.1. Le système bancaire algérien durant la période de gestion administrative de l'économie

La politique financière d'un pays est une partie intégrante de sa politique économique.

Ayant choisi un système de gestion administrative de l'économie, l'Algérie a mis en place depuis l'Indépendance, diverses réglementations en matière bancaire, permettant ainsi de financer le vaste programme des investissements planifiés.

Nous allons essayer de traiter chaque période à part pour suivre l'évolution de près et donc à l'occasion comprendre le changement effectué.

1.1.1. De l'indépendance à 1966

Le 29/08/1962, l'Algérie a créé un trésor public qui prend en charge les activités traditionnelles de la fonction trésor, ainsi qu'une fonction exceptionnelle du « crédit à l'économie ». Nous tenons à signaler, que cette dernière s'est développée dans le temps et ce, malgré la nationalisation des banques (66-67).

La première étape de l'édification du système bancaire algérien se situe au lendemain de l'indépendance (1963, 1964, et ce par la création de :

- La Banque Centrale d'Algérie (Institut d'émission) (BCA), chargé des fonctions d'émission de la monnaie fiduciaire, de direction et de surveillance du crédit, ainsi que la gestion des réserves de change ;
- Le 07/05/1963, on assiste à la création de la Caisse Algérienne de Développement (CAD) « qui apparaît comme une direction du plan, par son rôle dans l'établissement des programmes d'investissement publics ou d'importation, à la direction du trésor, par son rôle de gestion de budget de la contrepartie des aides étrangères, à une banque d'affaires par la participation qu'elle est habilitée à prendre, à un établissement de crédit à court terme, moyen et long terme, à une banque de commerce extérieur et une caisse des marchés de l'Etat »

¹ Ammour BENHALIMA, Le système bancaire algérien : texte et réalité, édition Dahlab, Alger, 1996, p. 9-24.

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance(C.N.E.P), créée le 10/08/1964, avait pour rôle, la collecte de l'épargne destinée à la construction de logements. Son activité sera orientée par la suite vers le financement des programmes planifiés d'habitat collectif.

1.1.2. La période allant de 1966 à 1970

En raison du peu d'empressement des banques étrangères à s'impliquer dans le financement du développement, préférant les opérations de commerce extérieure qui procurent une rentabilité immédiate, la centrale d'Algérie a été contrainte d'agir directement dans le financement de l'économie, en attendant la nationalisation de ces banques.

Durant cette période, l'Algérie a opté pour la création d'un système bancaire classique composé de banques commerciales algérienne, qui pour la plupart ont vu le jour à la faveur des mesures de reprise des banques étrangère.

En 1966¹, ce fut la création de la Banque Nationale d'Algérie (B.N.A) qui disposait d'un monopole légale en matière de traitement des opérations bancaires du secteur public agricole, industriel, commercial ainsi que les activités des banques étrangères telle que la Banque de Paris et des Pays Bas (BPPB), la Banque Nationale pour le Crédit et d'Industrie d'Afrique(BNCIA), le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie (CFAT), et le Crédit Industriel et Commercial (CIC).

Le 29 décembre de la même année, fut créé le Crédit Populaire d'Algérie (CPA²), pour le financement de l'artisanat, de l'hôtellerie, les professions libérales ainsi que les petites et moyennes entreprises (PME), sur la base du patrimoine de quarante banques populaires déjà existantes et par la reprise des activités sous forme de conventions passées avec la société marseillaise de crédit (SMC) et la banque Algérie.

Le 01/10/1967, l'Algérie venait de parachever le système bancaire algérien, en créant la Banque Extérieure d'Algérie (BEA) par ordonnance n°67-204 par reprise sous forme de conventions passées avec le crédit Lyonnais (CL), la Banque Industrielle d'Algérie et de la Méditerranée BIAM), la Société Générale(SG), le Crédit du Nord (CN) et enfin la Barclays Bank (BB). LA BEA a pour but, le développement des relations bancaires et financière avec le reste du monde, comme le souligne à juste titre P. PASCALLON « l'algérianisation des structures financière peut être considérée comme terminée³ ».

¹ L'ordonnance n°66-178 du 13 juin 1966 portant création de la banque nationale d'Algérie

² <http://www.cpa.dz>, consulté le 23/09/2021 à 08 :22.

³ P. PASCALLON, le système monétaire et bancaire algérien, revue banque octobre 1970, n°289 p876

1.1.3. La période allant de 1970 à 1978

Suite à la phase d'investissement interne du premier plan quadriennal, les autorités politiques algériennes sont rencontrées des contraintes qui les ont poussé à confier à partir de 1970, aux banques primaires, la gestion et le contrôle des opérations financières des entreprises publiques. Cette nouvelle vocation attribuée au système bancaire algérien impliquait nécessairement, la réorganisation de toutes les structures financières du pays d'où la réforme entreprise en 1970.

1.1.4. La période allant de 1978 à 1982

En 1978, le système bancaire algérien affecte le financement des investissements dit « stratégique » au trésor public, sous forme de concours remboursables à long terme. Le crédit bancaire à moyen terme est supprimé du système de financement des investissements planifiés, à l'exception de certaines activités (transport et services).

La loi de finance 1982 fait introduire une nouvelle doctrine, l'intervention des banques primaires dans le financement des investissements publics devrait obéir au critère de rentabilité financière. En ce qui concerne le secteur privé, le secteur bancaire intervient rarement comme pourvoyeur de crédits d'investissement. Ce secteur a tendance à s'autofinancer¹.

1.1.5. La période allant de 1982 à 1986

Cette période s'est caractérisée par la création de deux banques primaires : la première étant la banque de l'agriculture et du développement rural (B.A.D.R²), elle fut créée en 1982³, sa vocation principale pour alléger les fonctions de la B.N.A et de prendre en charge le volet artisanal.

La seconde banque, créée en 30/04/1985⁴, est issue du crédit populaire d'Algérie (C.P.A), il s'agit de la banque de développement local (B.D.L⁵). elle a pour rôle le financement des unités économiques locales et, en générale, la reprise de certaines activités du CPA.

1.1.6. La période allant de 1986 à 1990

Il est important de relever, que la loi bancaire de 1986 relative au régime des banques et du crédit, n'a pas été mise en œuvre et ce, à cause de l'accélération du processus de réforme fondé sur les critères de rentabilité financière, car « le système de financement qui a prévalu avant cette loi a connu des phénomènes corrélatifs tels que la faiblesse, voire l'inexistence de

¹ Ammour BENHALIMA, Le système bancaire algérien : texte et réalité, op. cite. P.24.

² www.badr.dz, consulté le 23/09/2021 à 13 :43.

³ Décret n° 82-106 du 13 mars 1982 portant création de la banque de l'agriculture et développement rural et fixant ses statuts.

⁴ Décret n°85-85 du 30 avril 1985 portant création de la banque de développement local et fixant ses statuts.

⁵ <http://www.bdl.dz>, consulté le 23/09/2021 à 15 :13.

marché monétaire et financier , un faible degré de bancarisation de l'économie, la domiciliation obligatoire unique des entreprises publiques auprès des banques primaires, et enfin l'absence d'une véritable politique d'encadrement du crédit¹ » .

1.2. Les réformes économiques après la promulgation de la loi 90/10

La première réforme 1988, induite par la loi du 12 janvier 1988 modifiant et complétant la loi bancaire du 19 août 1986, est axée sur l'autonomie de l'entreprise publique et la création des fonds de participation. En vue de cette loi, les banques commerciales sont considérées comme des entreprises publiques économiques et sont, de ce fait, concernées par la réforme de 1988, selon cette loi, la banque est une personne morale commerciale dotée d'un capital, soumise, à ce titre au principe de l'autonomie financière et de l'équilibre comptable².

Le rôle de la banque centrale d'Algérie a été accentué par cette loi et plus particulièrement la gestion des instruments de la politique monétaire³. Il appartient, selon cette loi à la banque centrale d'Algérie de fixer les conditions de banque y compris la détermination des plafonds de réescompte ouverts à l'établissement de crédit mais toujours dans le cadre des principes édictés par le conseil national du crédit.

1.2.1. Réformes des institutions financières

Cette loi renforce un certain nombre d'aspects :

- La création de nouvelles institutions financières chargées de la gestion des actions des entreprises publiques économiques (le fond de participation).

Les fonds de participation seront dissous en 1995, et remplacés par les holdings publics chargés de la gestion de capitaux marchands de l'Etat.

Elle ouvre la voie aux institutions financières non bancaires de prendre des participations sous forme d'actions, d'obligations, de titres participatifs ou toutes opérations de capital sur le territoire national ou à l'étranger⁴.

- Elle autorise les établissements de crédit et les autres institutions financières dans des limites réglementaires d'émettre des emprunts à terme, auprès du public sur le territoire national et à mobiliser des concours d'origine externe⁵.

¹ A. BENISSA, Algérie : restructuration et réformes économiques (1979-1993), office des publications universitaires, Algérie, 1994, 197.

² Article 02 de la loi du 12/01/1988, portant sur l'orientation des entreprises publiques économiques, journal officiel n° 02 du 13/01/1988, p 18

³ Article 03, *ibid.*

⁴ Article 06 *ibid.* p 19.

⁵ Article 07. *Ibid.*

Même si la loi de 1988 a donné l'autonomie financière de gestion aux banques, elle réaffirme le caractère planifié de l'économie.

Cependant, ces mesures devraient être considérées beaucoup plus comme mesures d'assouplissement que de refonte du système et de la logique du plan. Elles n'ont, de ce fait, pas donné de résultats significatifs. C'est en 1990 que sont induites les mesures de refonte et de rupture avec l'ancien système.

1.2.2. Objectifs de la réforme monétaire et bancaire

La réforme monétaire et bancaire, entamée suite à l'adoption de la loi sur la monnaie et le crédit en avril 1990 relative à la monnaie et le crédit et la réforme bancaire de 1990, est venue renforcer les réformes économiques engagées dès 1988 et mettre fin (à toute ingérence administrative, et créer des uns à la triple crise d'endettement, d'inflation et de gestion administrée. Cette loi allait mettre fin à toute ingérence administrative, et créer des institutions et des instruments en vue d'instaurer une autorité de régulation autonome. Cette autorité était chargée de la réalisation de ces objectifs et de la conduite de programmes de ruptures, de réhabilitation et de rénovation des structures.

Afin de mettre fin d'une façon définitive aux sources d'endettement et d'inflation, il fallait casser les liens institutionnels et les formes instrumentales entre la banque centrale, les banques primaires et le trésor public¹.

En premier lieu, il y a eu une sorte de séparation entre la sphère budgétaire des liquidités, ont été déconnectées et démonétisées. La dette antérieure du trésor a été consolidée avec une échéance de remboursement de 15 ans². Les avances de la banque centrale au trésor ont connu un plafonnement 10% des recettes fiscales de l'année antérieure, remboursable avant la fin de l'année calendaire³.

En second lieu, il fallait mettre fin à l'automaticité, avec un refinancement des Banques en monnaie centrale (encadrement de crédit). Toutefois, ce refinancement fut désormais sous contrôle monétaire. Cette procédure a permis de rehausser le statut de la Banque Centrale qui par conséquent, a retrouvé sa position privilégiée d'institut d'émission.

¹ Ahmed BABA, L'Algérie diagnostic d'un non développement, Ed, L'Harmattan, 1999, p7.

² L'article n° 233 de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

³ <http://www.trésor.dz>, consulté le 13/09/2021 à 15 :32.

Une nouvelle réglementation de normes et de ratios prudentiels a institutionnalisé un système de protection des épargnants, basé sur la transparence comptable du système bancaire lequel système fut encadré par des normes de comptabilité, de statistique et divulgation.

1.2.3. La réhabilitation de la monnaie

La loi sur la monnaie et le crédit visait notamment, à réhabiliter la monnaie (le Dinar Algérien) et par conséquent, l'autorité monétaire ainsi que le statut de la banque en tant qu'entreprise bancaire : « l'objectif de la réhabilitation monétaire et de créer le climat d'affaires propice à l'épargne, à l'investissement et à la croissance ». Pour ce faire, la loi à rétablir l'autorité monétaire et consacre l'autonomie de la banque centrale, chose que les textes lui ont toujours reconnue, mais qui a été pervertie jusqu'à la transformer en une sorte de planche à billet.

En déspecialisant les banques primaires, et clarifiant les missions qui leurs ont été dévolue, l'entreprise bancaire a acquis le même titre que l'entreprise industrielle et commerciale. Elle fut dès lors soumise aux règles de droit commun régissant les sociétés, et encadrée par une réglementation monétaire et bancaire qui lui permettait d'être dans un état permanent d'équilibre économique. La relation banque-entreprise devait être gérée dans la transparence, permettant ainsi la préservation du droit des épargnants et des emprunteurs.

1.2.4. Les réformes induites

La loi a introduit des institutions, des instruments et des mécanismes inconnus jusqu'alors en Algérie, en matière d'offre et de demande des capitaux. Son dispositif visait à diversifier les sources de financement des agents économiques notamment les grandes entreprises, les activités traditionnelles de la banque et en créant un marché financiers, les banques voyaient d'ouvrir, devant elle, de nombreuse et nouvelles activités financière.

- Un conseil de la monnaie et du crédit : Il s'agit à la fois de conseil d'administration de la Banque Centrale, et d'autorité monétaire unique indépendante du trésor public ;
- Cet organe conçoit, formule et arrêté les objectifs et les instruments de la politique monétaire et de crédit ;
- Une commission bancaire :

Dotée d'un pouvoir de sanction à l'égard des banques, elle est l'organe de surveillance de l'application de la réglementation bancaire.

- Une centrale des risques bancaires :

Elle impose aux banques le respect de ratios de couverture et de division des risques et contribue donc indirectement à la protection des déposants.¹

1.3.Révision de la loi 90/10

des aménagements ont été introduits en 2001 mais sans pour autant toucher à l'autonomie de la banque d'Algérie, dans le but de rehausser l'influence de l'exécutif dans la prise de décision sur la politique monétaire du pays, afin de réaliser cet objectif, l'ordonnance n°01-01 modifiant et complétant la loi 90-10 a été promulguée, scindant le conseil de la monnaie et du crédit en deux organe :

Le premier est constitué du conseil d'administration, chargé de l'administration et de l'organisation de la banque d'Algérie, le second organe est représenté par le conseil de la monnaie et du crédit (CMC), qui joue le rôle d'autorité monétaire. Il est composé de sept membres, dont trois sont nommés par un décret présidentiel, alors qu'ils étaient au nombre de quatre dans la loi 90-10.cette nouvelle composition, tout en maintenant le principe d'indépendance de la banque d'Algérie, a atténué les déséquilibre en défaveur de l'exécution.

Par ailleurs, le législateur insiste sur le triple objectif que ce nouveau texte veut concrétiser, en soulignant les conditions exigées aux acteurs du système bancaire pour que cette refonte puisse atteindre son succès :

- Permettre à la banque d'Algérie de mieux exercer ses prérogatives.
- Renforcer la concertation entre la Banque d'Algérie et le gouvernement en matière financière.
- Permettre une meilleure protection des banques de la place et de l'épargne publique.

Et d'autres réformes sont induites pour la mise à niveau des banques algériennes et qu'elles puissent répondre aux attentes de l'économie algérienne et de ses préoccupations et parmi elle le secteur de l'immobilier.

Section 02 : Les crédits immobiliers

Le crédit immobilier est un crédit hypothécaire, c'est aussi un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, garanti par une

¹ Ahmed BABA, op. Cite, p 8-9.

hypothèque de premier rang sur le bien objet du financement ou à défaut un bien de substitution donné en garanti, d'une valeur supérieur ou égale¹.

Le contrat de crédit est une convention signée par l'emprunteur et le prêteur dans laquelle figurent les caractéristiques détaillées du crédit accordé, montant durée, taux, modalités de remboursement, coût total, garanties, pénalités.

2.1.Types de crédit immobiliers

Les différents types de crédit immobilier financés par la CNEP Banque sont :

2.1.1. Les crédits à la construction

Ce type de crédit est destiné au financement de la réalisation pour son propre compte, au compte du conjoint ou d'un ascendant:

- D'une construction d'une habitation individuelle ou d'une coopérative ;
- D'extension ou de surélévation d'une construction déjà existante ;
- L'aménagement d'une habitation ou d'un locale. ;
- Le prêt complémentaire, les bénéficiaires d'un prêt à la construction, à l'exception des crédits à l'aménagement, peuvent bénéficier d'un prêt complémentaire destiné à l'achèvement des travaux de construction, d'extension ou de surélévation d'une habitation individuelle ;
- Ce crédit ne peut être accordé que si la construction est inachevée et que le prêt initial a été consommé.

2.1.2. Crédit à l'accession

Ce type de crédit est destiné au financement pour son propre compte :

- Achat d'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de vente sur plan(VSP) ou d'un logement social participatif(LSP) auprès d'un promoteur ;
- Achat d'un terrain ;
- Achat d'un local commercial dans un programme promotionnel financé par la CNEP Banque ;
- Achat d'un logement auprès d'un particulier.

¹ Samira MAHIOU, Le crédit immobilier aux particuliers, novembre 2012, p 8.

2.1.2.1. L'achat d'une habitation auprès d'un promoteur

Selon la nature de la promotion immobilière, on peut distinguer deux types de crédits, à savoir :

- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur financé par la CNEP.
- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur non financé par la CNEP.

2.1.2.2. La vente sur plan (VSP)

La VSP ou en 3D, permet au promoteur de vendre l'immobilier avant l'achèvement du projet et nécessitant un paiement sous forme d'avance à la commande. Ce produit est régi par les décrets législatif N°93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière et exécutif N°94-58 du 07/03/1994 relatif au modèle de contrat VSP.

2.1.2.3. L'achat d'un terrain

Ce crédit est consenti à toute personne ayant un revenu permanent et régulier.

2.1.2.4. Achat d'un local

Ce type de produit concerne l'achat d'un local ancien ou nouveau, commercial ou professionnel, faisant parti du programme financé par la CNEP ou auprès d'un particulier.

2.1.2.5. Logement social aidé (LSA) ou participatif (LSP)

Le Logement obéit à l'instigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels ; peuvent sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentiel solvable parmi les ménages vivant dans des conditions incertaines et n'ayant pas les ressources nécessaires, pour se procurer un logement ou ne peuvent même pas payer les loyers très élevé.

Le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier sous forme de LSP se fait en deux formes :

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

2.1.2.6. Achat d'un logement auprès d'un particulier

Appelé conventionnellement à la CNEP « cession de bien entre particulier », il est destiné à l'achat d'un bien immobilier auprès d'un particulier.

Ce crédit est accessible à toute personne possédant :¹

- Un revenu permanent et régulier.
- Une promesse de vente notariée du propriétaire ou une fiche de renseignement sur la transaction immobilière.
- Une garantie hypothécaire suffisante.

2.1.3. Autre types de crédits

Les banques algérienne, à leur tête la CNEP banque offrent d'autres crédit immobiliers aux particulier à côtés de ceux que nous avons cité ci-dessus, qui sont :

3.1.3.1. Le prêt jeune

Le prêt jeune concerne toute personne physique âgée de moins de 40 ans à la date de la demande du crédit et disposant d'un revenu régulier.

La CNEP Banque leur propose des conditions avantageuses telles qu'un financement à 100% du prix initial du bien immobilier.

Les prêts concernés sont :

- La construction d'un logement.
- L'acquisition d'un logement neuf auprès d'un particulier.
- Surélévation d'un logement.
- Extension d'un logement.

3.1.3.2. Les crédits immobiliers au taux bonifié par l'Etat

La bonification des crédits accordés pour les banques publiques dans le cadre de :²

- L'acquisition d'un logement promotionnel collectif, qui est un logement neuf vendu par un promoteur, ce crédit peut concerner un logement achevé ou vendu sur plan.
- L'acquisition d'un logement LSP.
- La construction d'un logement rural pour les bénéficiaires justifiant d'un soutien de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural, délivré par la commission de wilaya compétente.

Le postulant de l'un de ses produits obtient son crédit :

- au taux de 1% pour ceux qui ont un revenu inférieur ou égale à six fois le SNMG.

¹ Loi n°11-04 du 17 février 2011, Loi fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, p3.

² Décret exécutif n° 10-87 du 10/03/2010 fixant le taux d'intérêt et les modalités d'octroi de crédit immobilier.

- au taux de 3% pour les personnes ayant un revenu supérieur à six fois et inférieur à douze fois le SNMG.

3.1.3.3. Le crédit location habitation

Le crédit location habitation est destiné aux personnes physiques satisfaisant les conditions suivantes :

- présenter un engagement de location établi par le bailleur.
 - disposer d'un revenu permanent et autoriser la CNEP à prélever le montant des échéances.
 - souscrire d'une police d'assurance décès avec subrogation au profit de la CNEP.
- La durée du bail doit être de 12 mois au minimum sans toutefois dépasser 24 mois. Le montant du crédit maximum est fixé à 1.000.000,00 DA.

2.2. Les termes du crédit immobilier aux particuliers

Le crédit immobilier au niveau de la CNEP Banque a des caractéristiques différentes et biens spécifiques.

2.2.1. La durée du prêt

La durée du prêt est déterminée selon l'âge du postulant, elle peut aller jusqu'à 40ans. La limite d'âge est de 75 ans.

2.2.2. Le différé

C'est la période au cours de laquelle est décalé le remboursement de la principale pendant toute la durée du différé le client doit payer les intérêts intercalaires.

2.2.3. Le taux d'intérêt

Les crédits immobiliers peuvent être accordés à un taux d'intérêt fixe ou variable. Le tableau suivant présente le taux d'intérêt et de différé correspondant aux différentes catégories de crédits.

2.3. Généralités sur le marché immobilier

Pour bien prendre connaissance du fonctionnement du marché de l'immobilier, nous procédons à une étude de ces deux composantes qui dépendent de plusieurs facteurs, à savoir : l'offre et la demande immobilière.

2.3.1. Etude de l'offre et de la demande sur le marché immobilier

Parler des crédits immobiliers octroyés nous mène à étudier l'offre et la demande sur ce marché. C'est la relation entre la demande et l'offre qui permet d'analyser l'état d'un marché.

2.3.1.1. Définition de l'offre d'un bien immobilier

Elle est la proposition de logement, de terrain ou de local professionnel effectuée par un propriétaire ou un mandataire qui agit en son nom.¹

2.3.1.2. Les déterminants de l'offre immobilière :

Elle dépend essentiellement des facteurs suivants :

A. Le coefficient d'occupation du sol et la production de logement

Les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments, celles-ci sont imposés pour éviter l'anarchie et pour faire respecter les règles d'architecture en matière immobilier, l'analyse de volume de production de logement permet de déterminer non seulement les prix de cession dans le marché immobilier et les besoins constatés mais, aussi la vitesse de production.

B. Le foncier urbain

Le foncier est un support à l'urbanisation, la disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement par ce que, l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.

C. Définition de la demande de biens immobiliers

Dans le secteur immobilier, la demande est la recherche d'un bien formulée par un particulier ou un professionnel. La demande peut concerner le marché de la vente ou de la location. On fait également la distinction entre la demande de logements résidentiels et de locaux professionnels. Cette dernière catégorie peut par ailleurs être subdivisée en bureaux, commerces, locaux industriels ou agricoles, ...etc.

La relation entre l'offre et la demande régule en règle générale le prix de l'immobilier dans une région donnée. Dans le centre des grandes métropoles, l'offre est généralement supérieure à la demande et tire le prix d'achat ou de location à la hausse. Dans les zones qui enregistrent une décroissance démographique, les biens disponibles sur le marché sont supérieurs en nombre comparé aux recherches. Il en résulte une chute des cours de l'immobilier.

¹ www.lkeria.com/credit-immobilier-Algerie.php, consulté le 01 /10/2021, à 15 :50.

Les autorités nationales et locales ajustent leur politique sociale et économique pour équilibrer l'offre et la demande. Ainsi, certains dispositifs de défiscalisation ont permis de détendre le prix du loyer dans certaines grandes agglomérations en sollicitant les investisseurs à placer leurs avoirs dans l'immobilier locatif. L'augmentation des offres a en effet permis de satisfaire les demandes.¹.

D. Les déterminants de la demande des biens immobiliers

Elle dépend essentiellement des facteurs suivants :

- Facteur démographique

Il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elle détermine les besoins sociaux d'une nation et qu'elle permet de déterminer le niveau de la demande ainsi que, les prévisions des besoins en logements.

- Le niveau des revenus

Le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car, un niveau assez élevé offre plus de possibilités d'acquisition d'un logement.

- Le taux d'intérêt

Les ménages ont tendance à recourir au financement bancaire lorsque le taux d'intérêt baisse.

2.3.2. La segmentation du marché immobilier

Au sein du marché immobilier, deux types de marchés ont été distingués :

2.3.2.1. Le marché primaire

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

2.3.2.2. Le marché secondaire

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens préalablement vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont

¹ A. BELTAS, Le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, Ed El Borhane, Alger, 2002, p 58.

essentiellement les particuliers et accessoirement les agences de placement immobilier. Ce marché dont le volume se caractérise par sa concentration exclusive sur l'immobilier ancien.

2.3.3. Les intervenants sur le marché immobilier

En ce qui concerne les acteurs, certains jouent les rôles principaux alors que d'autres occupent des fonctions indispensables mais secondaires.

Les premiers, sont à l'origine des activités immobilières, Il s'agit des investisseurs vendeurs, promoteur constructeurs, marchands de biens, utilisateurs... qui ont pour objectif de satisfaire les besoins en logement des particuliers, d'entreprises ou d'administrations.¹

Les seconds mettent en œuvre les décisions des premiers. Ces professionnels, qui sont des architectes, entreprises de construction, et agents immobiliers,...agissent comme prestataires.

2.3.3.1. Les opérateurs

Ce groupe se divise en quatre catégories principales: les investisseurs, les promoteurs constructeurs, marchands de biens et les utilisateurs².

- **La notion d'investisseur** : recouvre des intervenants bien différents. Il peut s'agir aussi bien d'un ménage désireux d'acquérir un appartement pour le donner en location que d'une importante société financière souhaitant diversifier ses placements dans une opération immobilière d'envergure.
- **Le promoteur-constructeur** : prend l'initiative d'un projet et agit comme opérateur en maître d'ouvrage direct. L'activité de la promotion immobilière est définie comme étant : « l'activité de la promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation, l'aménagement ou la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location ».
- **Le marchand de bien** : achète en suspension de droit d'enregistrement avec objectif de revendre en dégageant une plus-value. Le plus souvent son activité a une réelle valeur ajoutée.

En effet, elle consiste soit à modifier physiquement le bien (découpage, aménagements, restructuration, ...) soit à établir un dossier complet des possibilités de modifications ou de transformations et à vendre dans cette nouvelle perspective.

¹ Décret législatif n°93/03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière

² Andre LEDOIT, Cours d'économie immobilière, édition, Economica, Paris, 2001, p 16.

- **L'utilisateur final** qu'il s'agisse d'habitation ou d'immobilier d'entreprise, achète, prend en location ou vend.

2.3.3.2. Les prestataires

L'intervention des prestataires est particulièrement mise en évidence allant du terrain à construire, à la production du bien et à sa commercialisation¹.

A. Les terrains à construire

Les terrains peuvent préalablement à toute construction être valorisés soit par la création de zones d'aménagement concerné, soit par la réalisation d'opérations de lotissement.

Ce rôle d'aménageur peut être tenu par des communes, des établissements publics, des sociétés d'économie ou des sociétés spécialisés dans le domaine.

En tout état de cause, les terrains doivent recevoir tous les équipements nécessaires pour les rendre aptes à la construction (voiries, réseaux, branchements divers,...) Généralement, ce sont des entreprises de travaux publics qui se chargerons d'effectuer ces prestations.

B. La production du bien

La décision de construire étant prise, la concrétisation de l'opération nécessitera l'appel à :

- Un agent immobilier pour trouver et négocier le terrain.
- Un architecte pour concevoir le bâtiment, en chiffrant le coût, déposer la demande de permis et contrôler le chantier.
- Eventuellement un maitre d'ouvrage délégué pour coordonner l'opération.

En fait, l'intervention de nombreux autres professionnels sera nécessaire :

- D'un géomètre-expert pour déterminer la surface et les cotes de terrain ;
- D'un notaire pour l'acte d'achat du terrain ;
- D'une banque pour étudier le financement du projet ;
- D'un bureau d'études pour seconder l'architecte ;
- D'un bureau de contrôle pour certains équipements.

¹ Andre LEDOIT, Cours d'économie immobilière, opposition op. Cite, p 18.

C. La commercialisation

Revêt deux formes: il s'agit soit de louer le bien, soit de le vendre. Les agents immobiliers sont les principaux acteurs de la commercialisation. Mais, là encore, de nombreux professionnels interviennent notamment pour les ventes¹:

- Diagnostiqueurs pour le contrôle des surfaces, des risques naturels et technologiques, des dépenses énergétiques... ;
- Experts pour examiner les crédits demandés ;
- Notaire pour l'acte d'achat ;
- Entreprises pour la remise en état, la rénovation, voire la réhabilitation des lieux.

2.4. Généralité sur le bien immobilier

Parler du marché immobilier nous mène à parler du bien immobilier, l'élément sur qui porte l'offre et la demande du marché immobilier.

2.4.1. Définition d'un bien immobilier

Un bien immobilier désigne un bien qui est par définition immobile (maison, terrain, appartement, immeuble, bâtiment) à usage d'habitation, commercial, artisanal, il existe trois types de biens immobiliers avec les immeubles par nature, par destination, et par l'objet auxquels ils s'appliquent².

- **Les biens immobiliers par nature** : sont les terrains et les bâtiments ancrés au sol.
- **Les biens immobilier par destination** : sont les meubles que, le propriétaire a rattachés pour le service de l'exploitation d'un fonds et les meubles attachés à perpétuelle demeure par le propriétaire (meubles scellés ou à chaux ou à ciment ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés).
- **Les biens immobiliers par l'objet** : auxquels ils s'appliquent sont par exemple l'usufruit des choses immobilières ainsi que les servitudes ou les services fonciers.

2.4.2. Les caractéristiques des biens immobiliers

Les biens immobiliers ont les caractéristiques suivantes :

¹ Andre LEDOIT, Cours d'économie immobilière, op. Cite, p 17.

²<http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/> bien immobilier, consulté le 24/09/2021, à 09 :26.

2.4.2.1. L'hétérogénéité

Les biens immobiliers sont hétérogènes car, ils diffèrent l'un de l'autre, ce qui rend la comparaison possible.

2.4.2.2. La durabilité

Cette caractéristique naturelle pour les terrains s'affirme également pour les constructions qui présentent nécessairement une très longue durée de vie économique. En premier lieu, il faut prendre en compte non seulement les flux annuels de création des biens, mais aussi les stocks ou parcs existants.

En suite, en raison de l'importance de ces parcs, il est difficile d'adapter l'offre existante parfois ancienne et relativement obsolète à la demande. Enfin, le coût unitaire des biens immobiliers est très élevé.

Ainsi, en matière de logement, il s'agit de l'acquisition qui présente l'engagement le plus important d'un ménage.

2.4.2.3. L'immobilité

Le bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé sans détérioration. Cela explique la relation entre son prix et l'endroit où il se trouve.

2.4.3. Typologie des biens immobiliers

Chaque bien immobilier est unique, Nous allons à présent, essayer de classer ces biens par nature de fonction assignée au bien immobilier.

Dès lors deux familles principales ont été distinguées avec la troisième hybride, à savoir¹:

- L'immobilier résidentiel ;
- L'immobilier professionnel ;
- Les autres biens immobiliers.

2.4.3.1. L'immobilier résidentiel

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes qui sont essentiellement :

¹ Fouad HANTOUR, Le financement bancaire au service de l'immobilier, mémoire de fin d'étude pour l'obtention du brevet supérieur de banque, Ecole Supérieure de Banque, 2008, p 29.

A. Le logement :

C'est d'une façon générale tout local destiné à l'habitation des ménages.

B. Les résidences avec services :

Elles offrent des services spécifiques réservés à une clientèle précise comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour étudiants par exemple.

C. Les résidences de tourisme :

Tels que ; les hôtels et autres auberges où sont proposées des formules d'hébergement touristiques particuliers. Ce sont des appartements entièrement équipés avec différents services comme l'accueil, la réception, le ménage...

2.4.3.2. L'immobilier professionnel

Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel principalement :

A. L'immobilier de bureaux :

Ce type d'immobilier abrite des activités relatives à l'administration, sans aucune manipulation de marchandises.

B. L'immobilier industriel :

Ces immeubles abritent les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple d'entrepôts, des usines, des industries légères et lourdes, ...

C. L'immobilier commercial :

C'est des biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme par exemple les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés, ...

D. Autres types de biens immobiliers

Cette catégorie d'autres biens ne faisant partie ni de l'immobilier résidentiel ni de l'immobilier professionnel.

Il s'agit par exemple : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, les cimetières, l'immobilier de loisir (musées, parc d'attraction,...) biens détenus par l'Etat (casernes, prisons,...) l'immobilier agricole...

Section 03 : Le marché immobilier algérien

Le marché immobilier est un secteur prioritaire en Algérie, l'Etat a mis en place des mécanismes afin de développer le secteur de l'habitat. Malgré les décennies de forte augmentation des prix et la production de 300 000 logements en moyenne annuelle depuis 1999 à 2018, le marché immobilier algérien a connu des difficultés considérables. En 2019, le marché de l'immobilier Algérien a connu une baisse significative des prix proposés aussi bien par les promoteurs.¹

3.1.L'évolution du marché immobilier algérien

Après l'indépendance, le secteur de l'habitat en Algérie a été marqué par deux politiques d'Etat différentes.

3.1.1. Le monopole de l'Etat avant 1986

De 1962 jusqu'à l'avènement de la loi bancaire de 1986, l'Etat détenait le monopole de financement du secteur de l'habitat en Algérie, cette période est caractérisée par un processus d'opérations immobilières peu rapide car l'Etat était présent à toutes les étapes : la production, le financement, et l'attribution.

3.1.2. Les réformes mises en place dans le financement du logement

Le secteur de l'habitat avant 1986 était sous l'autorité directe de l'Etat. La participation de l'Etat était donc très présente dans tous les niveaux : la gestion, le financement, la production, l'attribution...etc.

Ensuite, l'Etat se devait, dans le cadre des réformes bancaires, d'impliquer l'ensemble des intervenants de ce secteur dans le financement de l'immobilier.

3.1.2.1. Période 1973-1979

L'Etat algérien a commencé à entreprendre des réformes pour essayer de résorber la crise du logement en commençant par introduire la caisse nationale d'épargne et de prévoyance dans le financement du logement CNEP (caisse national de l'épargne et de prévoyance), ce qui a encouragé les ménages à épargner afin d'acquérir un logement auprès de cette institution. Pendant cette période, 75% du financement de l'habitat était assuré par le trésor public et le reste par la CNEP.

¹ Comprendre le marché du financement du logement en Algérie, revue du Centre for Aordable Housing Finance in Africa. All rights reserved, Juin 2020, p 7.

3.1.2.2. Période de 1980-1986

Cette période a connu le lancement du premier plan quinquennal de (1980-1987) qui visait la réalisation de 700000 logements.

Elle est caractérisée par les nouvelles tâches attribuées à la CNEP, comme le financement pour la construction de logement de l'habitat promotionnel.

3.1.2.3. Période 1986-1990

Cette période est caractérisée par l'apparition de nouvelles lois qui sont :

A. Loi 86-07 du 04 mars 1986 sur la promotion immobilière

Qui avait pour objectifs:

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels.
- La participation des citoyens au financement de leurs logements par la mobilisation de leurs épargnes.
- De faire intervenir les banques en matière de logement afin de réduire le poids qui pesait sur l'Etat.

Cette loi n'a pas connu le succès prévu, parmi ces contraintes :

- La limitation du crédit à 50%. Du coût d'investissement.
- Les logements construits n'étaient pas accessibles à cause de leurs prix trop élevés.¹

B. Le décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière

La loi 93/3 est venue pour amender la loi 86/07, qui a connu un grand échec, alléger la charge de l'Etat et permettre l'émergence d'un marché de l'immobilier neuf. Dans son article 03, la loi 93/03 du 1er mars 1993 a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

C. La loi 90/10 du 14 avril 1990

La loi 90/10 relative à la monnaie et au crédit modifiée et complétée par l'ordonnance 03/11/2003 modifiée et complétée par l'ordonnance 10/04 du 26/08/2010.

¹ Décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité. Immobilière.

En vertu des articles 114 et 115 de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, la spécialisation de la banque et établissement financiers est levée, ce qui a amené les banques à diversifier leurs activités, seulement, elles ont mis à l'écart le secteur de l'habitat à cause de la situation critique de ce secteur ainsi que, la nature très risquée des crédits hypothécaires.

Ce qui a poussé les autorités à introduire des réformes qui visaient le système bancaire dans le financement du logement en mettant en place des crédits immobilières aux particuliers mais, aussi à créer des institutions financières destinées au financement du logement et leurs garanties.¹

3.2. Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie

La question du financement du logement a été toujours la préoccupation majeure de tous pour renforcer le rôle des banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créés dans le but principal est de développer le crédit hypothécaire et permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier. Et c'est dans cet esprit qu'on a vu, la création de :

- La caisse nationale du logement (CNL).
- La société de garantie du crédit d'immobilier (SGCI).
- Le fonds de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI).
- La société d'automatisation des transactions interbancaires et de monétique (SATIM).
- La société de refinancement hypothécaire (SRH).

3.2.1. La caisse nationale de logement (CNL)

3.2.1.1. Définition

La caisse nationale de logement (CNL) est un établissement public industriel et commercial (EPIC) placé sous la tutelle du ministre de l'habitation, créée par le décret N°91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exclusif N° 94-111 du 18 mai 1994.

Elle sert à mettre en œuvre l'aide frontale de l'Etat au profit des bénéficiaires d'un crédit bancaire destiné à l'acquisition ou à l'auto construction d'un logement individuel.

¹ La loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit,

Cette forme d'aide permet de compléter le prêt bancaire et l'apport personnel pour couvrir la totalité du prix du logement afin de permettre la solvabilité de la demande.

3.2.1.2. Les conditions d'accès à cette aide financière

L'aide financière est réservée aux postulants :

- N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou privé ou d'une aide de l'état destinée aux logements.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un apport personnel.
- Le prix d'acquisition du logement ou de la construction est inférieur ou égale à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide soit 2.000.000,00 DA.
- Justifiant d'un revenu du ménage inférieur ou égal à cinq (05) fois le salaire national minimum garantie (SNMG) soit 60.000DA (Arrêt interministériel du 09/04/2002, relatif à l'AAP/CNL).¹

3.2.2. La société de garantie du crédit immobilier (SGCI)

3.2.2.1. Définition

La société de garantie du crédit immobilier (SGCI) est une société par action (SPA) créée le 05/10/1997, avec un capital social 1.000.000.000 DA ramené à 3.000.000.000 DA.

Ses actionnaires sont les banques (BNA, BEA, CPA, CNEP-Banque, BADR) et les compagnies d'assurance (SAA, CAAR, CCR).

La SGCI a été créée dans le cadre du développement du crédit hypothécaire en Algérie en facilitant l'accès au crédit immobilier pour le consommateur.

La SGCI est une société d'assurance qui garantit la banque contre l'insolvabilité de leur clients ayant bénéficiés de crédits hypothécaires et elle couvre le risque relatif au crédit moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculé en fonction du ratio: prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru.

3.2.2.2. Les produits de la SGCI

La SGCI met à la disposition des banques deux produits:

¹ LASLA Yamina1, OUKACI Kamal, Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux ?, Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, Volume: 11 / N°: 01 (2018), p 33.

A. L'assurance individuelle

Cette assurance couvre le risque d'insolvabilité définitive de l'emprunteur, tel que: perte d'emploi, dégradation de la capacité de remboursement, perte de la ressource de revenu...

B. L'assurance portefeuille

Ce nouveau produit est proposé aux banques et concerne les portefeuilles de crédit dont le ratio prêt/valeur est inférieur à 40%.

3.2.3. Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)

Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière est une personne morale dotée de l'autonomie administrative et financière créée par le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat.

3.2.3.1. Son objectif

Le FGCMPI a pour objectif de garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plan(VSP).

3.2.3.2. Ses assurances

Pour les opérations de vente sur plans (VSP), le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès de la FGCMPI.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat de vente sur plans, cette dernière permet de garantir à l'acquéreur le remboursement des paiements perçus par le promoteur immobilier en cas d'insolvabilité de ce dernier, qui doit être prouvé par la voie judiciaire qui prouve les cas ci -après:

- Le décès du promoteur sans reprise du projet ;
- La disparition dûment constatée ;
- L'escroquerie dûment constatée ;
- La faillite ou la dissolution de la société de promotion immobilière ;
- La liquidation par anticipation.

3.2.4. La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM)

La SATIM est une société par action (SPA) dont les actionnaires sont l'ensemble des banques publiques.

Elle est au service de ces dernières et met à leur disposition un système Interbancaire de gestion (SIG) qui intègre les trois (03) prestations suivantes:¹

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

Ses prestations en matière de monétique se limitent pour le moment à l'élaboration des cartes de retrait et à la surveillance des distributeurs automatiques des billets (DAB). Elle a pour projet le lancement des cartes de crédit.

La généralisation des crédits aux particuliers à l'ensemble des banques peut conduire les ménages à contracter des prêts auprès de plusieurs banques en même temps, ce qui posera inévitablement un risque de surendettement et donc l'incapacité de rembourser les échéances.

La SATIM est un réseau informatique interbancaire spécialisé qui permet de maîtriser ce risque, la connexion de l'ensemble des banques publiques et privées serait obligatoire pour son bon fonctionnement.

3.2.5. La société chargée de refinancement de l'hypothèque (SRH)

La société de refinancement de l'hypothèque (SRH) est une société par action (SPA) créée le 29/11/1997.

Son objectif est de permettre aux banques de gérer leur liquidité dans de meilleures conditions. Les actionnaires de la SRH sont:²

- Le trésor public.
- Les banques : CPA, BNA, BEA, CNEP-banque, BADR
- Les assurances : CAAT, SAA, CAAR.

Elle constitue le point central du nouveau système du financement de logement en Algérie.

¹ <https://www.satim.dz/fr/>, consulté le 20/10/2021, à 16 :06.

² LASLA YaminaI, OUKACI Kamal, Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux ?, Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, Volume: 11 / N°: 01 (2018), p 41.

La SRH refinance les portefeuilles de créances hypothécaires octroyées par les banques et établissements financiers dans le cadre de financement du logement en contrepartie de garanties jugées acceptables.

3.2.5.1. Les ressources de la société de refinancement hypothécaire

La société de refinancement de l'hypothèque (SRH) se resource auprès de :¹

- L'émission d'obligations sur le marché hypothécaire et financier ;
- La banque d'Algérie ;
- Financement extérieur si le système national est insuffisant.

3.2.5.2. Les missions de la société de refinancement hypothécaire

- Soutenir la stratégie du gouvernement qui vise à développer l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de L'Etat.
- Participer au développement du marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit, par les banques et établissements financiers, aux ménages dans le cadre du financement du logement et ce dans un contexte concurrentiel.
- Mobiliser des ressources sur le marché en émet des titres financiers adossés à des créances hypothécaires de haute qualité conformément à la législation en vigueur.
- Développer suffisamment d'incitations pour encourager l'intermédiation financière dans le domaine de crédit hypothécaire.

Comme nous venons de le voir le marché immobilier est en progression et en mutation par la promulgation de plusieurs lois qui régisse ce secteur promoteur, ainsi que ce secteur est régulé par plusieurs institutions.

¹ <https://www.srh-dz.org/>, consulté le 20/10/2021, à 16 :20.

Conclusion

Les interventions de l'Etat en matière de logement sont multiples. On parle d'aides explicites lorsqu'elles sont modulées en fonction des revenus ; Les aides implicites sont représentées par un abattement sur le prix de l'assiette foncière, une exonération de l'IBS et de l'IRG sur les bénéfices réalisés par les opérateurs dans le domaine de la construction de logement, lorsque le prix de cession au mètre carré habitable ne dépasse pas un seuil réglementaire, et enfin une exonération des droits de mutation immobilière (droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière) aussi pour l'acquisition du foncier sue pour la cession des unités de logements

Jusqu'en 1997, la CNEP était la seule institution pouvant financer le logement à coté bien sûr du Trésor Public. En plus, dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources.

De même, les entreprises de réalisations publiques et privées quelque soient leurs capacités de production, sont appelées à participer dans les programmes de réalisations des logements sociaux.

Chapitre III

La Gestion de l'épargne et des
crédits au logement niveau de la
CNEP Banque

Introduction

Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, la banque CNEP Banque a mis en place des crédits immobiliers adaptés aux besoins des particuliers et des promoteurs immobiliers que, nous déclinons ci-après.

La première section porte sur la présentation des deux banques et l'organigramme de leurs agences ou s'est déroulé notre stage pratique et la collectes d'informations.

Ce chapitre renferme une étude sur les réalisations du réseau de la CNEP Banque pour l'exercice 2020 dans les différents volets d'activité : épargne et crédits tout en focalisant sur le crédit au particulier généralement symbolisé par l'octroi de crédit hypothécaire sachant que c'est l'activité principale de la CNEP Banque.

Section 01: Démarche méthodologique de l'enquête

L'objectif de cette section est de définir notre méthode de recherche empirique qui nous serve d'outil pour mener à bien notre étude et tâcher de répondre à la problématique posée pour cet effet, différentes étapes se sont imposées :

1.1 Présentation de la démarche.

Pour bien comprendre le thème et donner des éléments de réponse à notre recherche, nous nous sommes penché sur une méthode hypothético-déductive comme le nécessite notre thème et l'aspect quantitatif du cas pratique et analyse les résultats obtenues dans l'enquête, on s'appuyant sur les données collectées au sein de la CNEP Banque relatives à notre thème.

Selon J. GALENS et P. ROUSSE : « La démarche hypothético-inductive part de l'observation du terrain où des phénomènes sont observés sur quelques cas modèle d'analyse et part de propositions avancées par la théorie. Celle-ci repose sur un ensemble de concepts dont l'articulation constitue les bases d'un modèle qui reproduit une interprétation cohérente de phénomènes observables. L'hypothèse énonce le sens et le type des relations supposées exister entre les concepts inclus dans le modèle. L'ensemble des hypothèses est enfin testé sur le terrain afin de vérifier si les suppositions avancées correspondent à une réalité ».¹

En effet, l'objectif principal de notre étude est de vérifier l'état des lieux de l'épargne et des crédits au sein de la CNEP Banque. Et pour vérifier et chercher les éléments de réponse,

¹ Jacques GALENS Patrice ROUSSE, Méthodes de Recherche en Gestion des Ressources Humaines, Economica, Paris, 1996, p 17.

nous adoptons une démarche cohérente entre les différentes phases de l'analyse ainsi que le choix pertinent des outils de collecte de données.

1.2 Techniques de collecte des données

Dans le but de fiabiliser notre collecte de données nous opterons pour une étude qualitative suivant l'acheminement que voici :

1.2.1. Définition des études qualitatives

Une étude qualitative est « des études à caractère **intensif**, utilisant au niveau de la récolte des données une approche relativement **ouverte, non directive**, et **indirecte** des personnes interrogées¹ ».

Les études qualitatives sont conçues pour recueillir des informations significatives et en profondeur concernant les différents aspects de l'étude. Les entretiens en recherche qualitative sont beaucoup plus longs qu'en recherche quantitative parce que les réponses aux questions demeurent ouvertes.

Nous avons procédé dans notre enquête à un entretien semi directif avec la directrice de l'agence LAMALI (207) et le chef de service crédit. Ces différents entretiens ont eu pour but de rechercher comment s'effectuer au sein de l'agence l'élaboration au maintien de l'efficacité et l'efficacité en termes de placement et de crédits.

1.2.2. L'entretien

L'entretien est l'une des techniques les plus fréquemment utilisées pour la collecte de données qualitatives. C'est une discussion formelle entre un interviewer et une personne choisie spécifiquement pour cette discussion.²Cette dernière peut prendre plusieurs formes dont :

- **Ouverte** : ouverture d'esprit, de questionnement.
- **Non directive** : pour la méthode de contact, le chercheur ne dirige pas, il utilise les références de l'autre pour avancer ;

¹ Paul PELLEMAN, Recherche qualitative en marketing : perspective psychoscopique, Paris : De Boeck Université, 1999, p. 16.

²

- **Permissive** : s'adapter pour donner à l'autre les pleines possibilités de s'exprimer ;
- **Indirecte** : prise de distance par rapport à ce qui est structuré.¹

1.2.3. L'analyse documentaire

L'analyse documentaire est l'analyse systématique des idées exprimées dans les textes littéraires, minutes de réunions, entretiens, plaquette de communication, article

Pour notre étude, elle consistera en l'analyse des principaux documents suivants :

- L'organigramme de l'entreprise ;
- Les données statiques annuelles en termes de crédits engagé et épargne collecté ;
- Le plan stratégique et prévisionnel dans le cadre de la commercialisation de produits cité en amont ;
- Le tableau de bord de la banque.

Et plus généralement, tous les documents relatifs à l'activité, au fonctionnement et à l'évolution de l'entreprise.

1.3.La méthode d'analyse des données

Nous somme penché sur une enquête du terrain qui a duré 3 mois au sein de la CNEP-Banque, auprès du directeur général et le responsable service crédit.

L'une des étapes sera de collecter les informations mais le plus important est de les analyser et de les interpréter et arriver aux résultats recherchés.

Via une collecte minutieuse d'information et la multiplication d'entretiens nous espérons aboutir à une réponse concrète à notre objectif.

¹ Jacques GALENS Patrice ROUSSE ; op. Cite, p 23.

Section 02 : Présentation de la CNEP Banque

Dans ce paysage bancaire la CNEP banque a évolué au gré des réformes et de l'environnement tant réglementaire qu'économique. Le présent chapitre sera donc consacré à la présentation générale de la CNEP Banque à travers son historique, son évolution, son organisation ainsi que ses missions.

2.1.Historique de la CNEP Banque

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Banque, par abréviation CNEP Banque, est un établissement public doté de la personnalité civile et d'une autonomie financière. Elle a été créée par la loi Na 64-227 du 10/08/1964 sur la base du réseau de la Caisse de solidarité des départements et des Communes d'Algérie (CSDCA). Son siège social est à Alger.

La première agence de la CNEP Banque a officiellement ouvert ses portes le Mars 1967 à Tlémcen.

2.2.Mission de la CNEP Banque

Selon les termes de la loi N° 64-227 du 10/08/1964, les missions dévolues à la CNEP Banque sont :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement de l'habitat social.

2.3.Evolution de la CNEP Banque de 1964 à 2008

La CNEP Banque a connu plusieurs mutations dans un souci de redressement et d'élargissement de son champ d'action, les principaux changements sont repris ci-après.

2.3.1. Première période (1964-1970) : collecte de l'épargne

Cette période était celle de la mise en place du livret d'épargne. Les deux attributions principales assignées à la Caisse d'épargne de l'époque étaient :

- La collecte de l'épargne ;
- L'octroi du crédit pour l'achat de logement (prêts sociaux).

2.3.2. Seconde période (1971-1979): encouragement du financement de l'habitat

Durant cette période, l'effort était surtout consacré à l'encouragement du financement de l'habitat et au développement de la présence de la caisse sur le marché d'épargne.

Au mois d'avril 1971, une instruction a chargé la CNEP de financer les programmes de réalisation de logements en utilisant les fonds du trésor public. Dès lors, l'épargne des ménages va connaître un essor prodigieux. A la fin de l'année 1975 furent vendus les premiers logements au profit des titulaires de livrets d'épargne.

En 1979, le réseau de la CNEP comptait quarante (46) Agences et bureaux de collecte.

2.3.3. La décennie 1980 : La CNEP au service de la promotion immobilière

De nouvelles tâches sont assignées à la CNEP. Il s'agit des crédits aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. La CNEP a entrepris une politique de diversification des crédits accordés notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de la santé, des coopératives de service et des transporteurs.

2.3.4. LA CNEP après 1997

A partir de 1997, la CNEP est passée du statut de caisse à celui de banque, sa nouvelle dénomination est désormais la « CNEP Banque ». Cette dernière s'est vue élargir son champs d'action aux produits autrefois l'apanage des banques primaires et ce par décision N°01/97 du 09/06/1997 émanant du ministère des finances.

Suite à cette décision ministérielle, la CNEP est érigée sous la forme d'une société par Actions (SPA). Le capital social de la CNEP Banque est fixé à 14 milliards de dinar divisé en 14 000 actions de 1000DA chacune. La CNEP Banque a été immatriculée au registre de commerce en date du 24/12/2000 sous le numéro 00138291300, aussi tous les dirigeants ont été agréés par le gouverneur de la banque d'Algérie.

Outre ses 209 Agences d'exploitation, la CNEP Banque a signé depuis longtemps une convention avec les PTT (actuellement Algérie Poste) pour la distribution de ses produits via le réseau postal.

2.3.5. Le 31 Mai 2005: financement des investissements dans l'immobilier

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 31/05/2005, de donner la possibilité à la CNEP Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction, notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif, industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, éducatives et culturelles.

2.3.6. Le 17 juillet 2008: Repositionnement stratégique de la CNEP Banque

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

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- Pour le financement de la promotion immobilière, sont autorisés:
 - * Le financement des programmes immobiliers destinés vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux commerciaux ou professionnels ;
 - * Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement des terrains destinés à la réalisation de logements.
- Le financement des entreprises.

2.4. Organisation de la CNEP Banque

La CNEP Banque est gérée par un conseil d'Administration qui comprend outre .le Président Directeur Général nommé par décret et choisi en fonction de sa compétence en matière économique et financière, cinq administrateurs qui représentent les divers ministères intéressés à sa gestion, soit :

- Le ministère de l'intérieur ;
- Le Ministère de l'économie et des finances ;
- Le ministère des travaux publics ;
- Le ministère des affaires sociales ;
- Le ministère des postes et télécommunications.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion de l'administration et de l'instruction dans le cadre des activités statutaires de .cette dernière et des plans financiers nationaux :

- Il décide de son organisation générale et arrête les règlements intérieurs sur proposition du Président Directeur Général ;
- Il décide des actions judiciaires à introduire La gestion courante de la CNEP Banque et l'exécution des décisions du conseil d'administration sont confiées à un Président Directeur Général nommé par décret. Ce dernier assure le fonctionnement de la CNEP Banque comme il. assure d'autres fonctions fixées au préalable.

Le contrôle du fonctionnement de l'institution est assuré par un commissaire aux comptes agréé par le ministère de l'économie et des finances. Les activités commerciales et administratives de ses agences sont encadrées par quatorze Directions de Réseaux, à compétence géographique déterminée sur la base d'un découpage du territoire national et l'implantation des agences.

L'autorité de la Direction Générale s'exerce par l'intermédiaire de sept Directions Générales adjointes (Crédit, Administration, Recouvrement, système d'information, développement, finance et comptabilité, contrôle) auxquelles sont rattachées des directions centrale.

2.5. Missions et opérations de la CNEP Banque

Nous allons désormais nous épancher sur les missions de la CNEP Banque et les opérations lui étant inhérente.

2.5.1. Les missions de la CNEP Banque

Les Missions de la CNEP banque portent essentiellement sur :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement de l'habitat ;
- La promotion de l'immobilier.

1.5.1.1. La collecte de l'épargne

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

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

Outre les livrets d'épargne (livret d'épargne Logement et livret d'épargne populaire), la CNEP banque offre d'autres produits d'épargne à ses clients :

- Les dépôts à terme logements pour les personnes Morales ;
- Les Bons de caisse ;
- Les dépôts à terme banque pour les personnes physiques ;
- Les comptes chèques aux particuliers ;
- Les comptes courants ou commerciaux pour les commerçants.

1.5.1.2. Le financement de l'habitat

Les prêts accordés par la CNEP banque servent principalement à :

- La construction, l'extension, la surélévation ou l'aménagement d'un bien immobilier (épargnant ou non épargnant) ; La construction par des tiers (promotion immobilière privée ou publique) ;
- L'achat, l'aménagement ou la construction de locaux à usage commercial ;
- L'acquisition de logements neufs auprès des promoteurs publics ou privés ;
- La cession de biens entre particuliers ;
- La location habitation ;
- L'acquisition de terrains destinés à la construction.

1.5.1.3. La promotion immobilière

Outre le financement des particuliers, la CNEP Banque intervient aussi en amont dans le cadre du financement des promoteurs immobiliers publics et privés ayant des projets et destinés à la vente ou à la location. Elle intervient aussi dans le financement de l'acquisition des terrains destinés à la promotion immobilière.

2.5.2. Les opérations de la CNEP Banque

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'opérations qu'elle accomplit sont ceux relevant de son statut de banque de 1997 et qui consistent à :

- Recevoir et gérer des fonds quel que soit leur durée et leur forme ;
- Emettre 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 ;
- Participer à des emprunts ainsi qu'à toute souscription ; '1 Donner toute acceptation, caution et garantie de toute nature ; r Effectuer toutes les opérations sur les valeurs mobilières conformément aux conditions légales et réglementaires ;
- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires au sein de la Banque.

2.6. Présentation du Réseau de Tizi-Ouzou

La Direction du Réseau est une structure hiérarchique et de soutien aux agences implantées au niveau de sa circonscription territoriale, définie par voie réglementaire, elle exerce au niveau régional toute fonction déléguée par la Direction Générale.

2.6.1. Historique

La Direction du Réseau de Tizi-Ouzou a été créée en 1993. Elle compte 15 Agences réparties sur les territoires de 03 wilayas : Boumerdès (1 agence), Tizi-Ouzou (09 Agences), Bouira (05 Agences). En termes d'effectif le Réseau compte près de 300 employés (siège Réseau et Agences) dont 40% sont des cadres. L'effectif du réseau de Tizi-Ouzou est aussi jeune et plus de 35% des cadres sont de formation universitaire. S'agissant de la collecte de l'épargne, le Réseau de Tizi-Ouzou figure parmi les trois premiers Réseaux à l'échelle Nationale alors que pour le placement des crédits il est à la 04e place. La Direction Du réseau compte investir dans l'ouverture de nouvelles agences dans les régions à forte densité de population et qui représentent un intérêt certain en matière de collecte de l'épargne et de placement des crédits. C'est ainsi que dans le cadre du plan de développement du réseau à moyen terme, l'ouverture d'agences dans les localités de Mekla, Azzefoun, Tizirt est prévue.

2.6.2. Mission de l'agence :

Le document portant organisation Générale de la CNEP Banque¹ retrace ainsi les missions de la Direction du réseau :

- 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 vulgariser les textes réglementaires reçus des Directions centrales ;
- Servir de feed Back d'information aux structures centrales quant aux difficultés rencontrées dans l'application de textes ;
- Veiller à l'application stricte de la politique de contrôle de la banque et à la prise en charge effective des remarques ou réserves émises par les organes de contrôle de la banque.

¹ Décision Réglementaire Numéro 1147/2008 du 27/05/2008 portant organisation Générale de la CNEP Banque, P31.

En outre, sous l'animation, coordination et la supervision d'un directeur, l'agence a pour principale mission¹ :

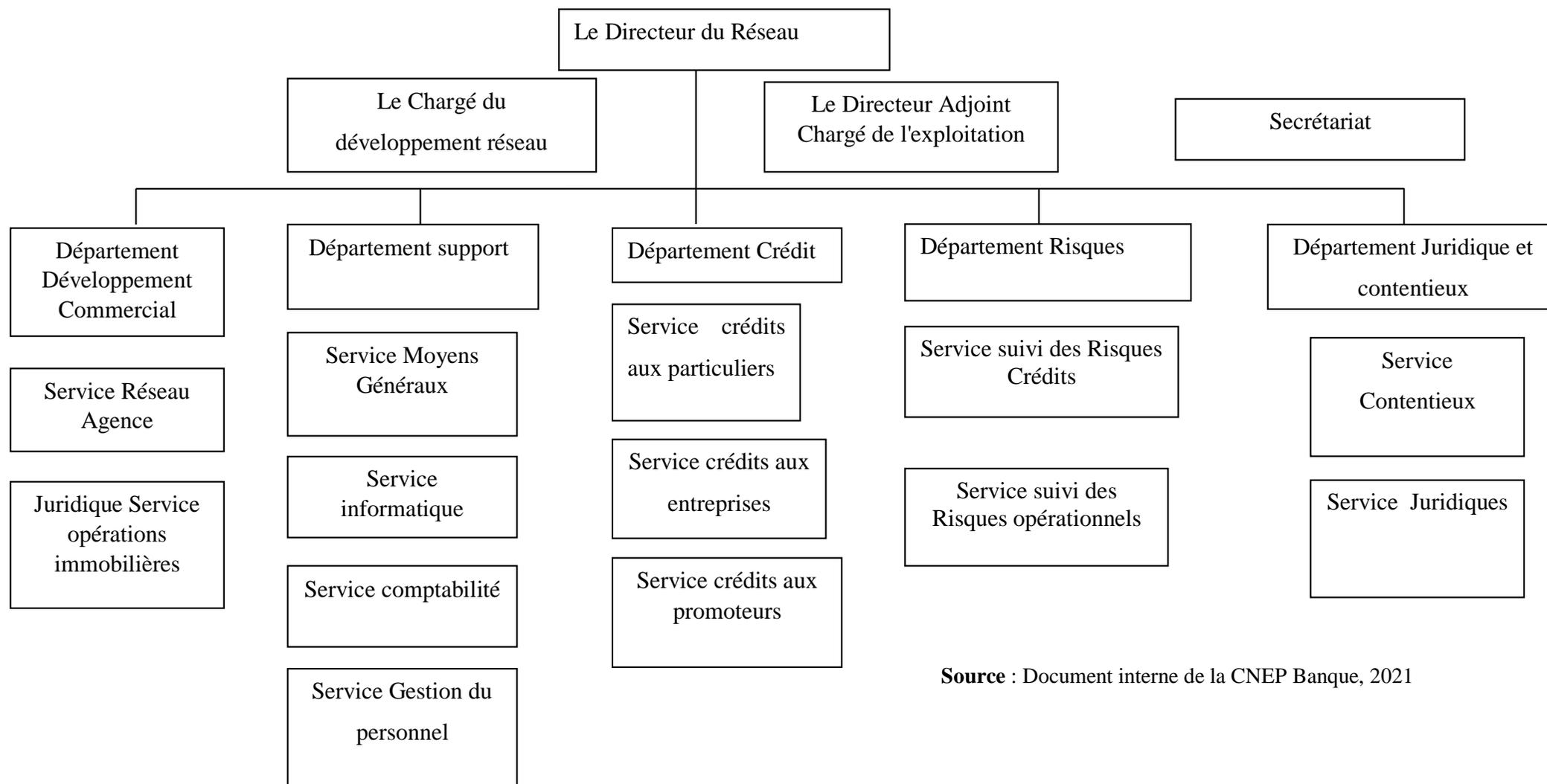
- Assurer le développement de la rentabilité de son fonds de commerce dans le cadre des objectifs qui lui sont assignés.
- La recherche des ressources et des affaires qu'elle traite dans le cadre des orientations et instruction en vigueur.
- Exécuter les opérations de la clientèle et assurer leur comptabilité dans le cadre des procédures comptable en vigueur.
- Assurer un contrôle de premier niveau inhérent à l'accès des utilisations ou le système d'information ainsi que la validation des événements en vue de garantir le bon déroulement des opérations.
- La mise en place d'une bancarisation optimale de la population en drainant le maximum des ressources vers des caisses et placer ses services et produits apurés de ces relations en adéquation avec les contraintes de trésorerie et de rentabilité.
- Veiller à l'utilisation rationnelle et optimale des ressources humaines et matérielles mise à la disposition de la structure.
- Veiller à la gestion rigoureuse, préservation, la maintenance et la sécurité du patrimoine immobilier de la banque ».

2.6.3. Organisation de l'agence

La direction -du réseau est structurée en cinq départements. L'organisation générale d'une Direction du réseau est reprise dans l'organigramme suivant :

¹ Document interne à la CNEP Banque.

Figure n° 3 : Organigramme Général d'une Direction de Réseau CNEP Banque :



Source : Document interne de la CNEP Banque, 2021

2.6.4. Les produits d'assurance offerts par l'agence de Tizi-Ouzou :

L'agence de Tizi-Ouzou commercialise deux (02) produits d'assurance à savoir:

- l'assurance des emprunteurs, c'est un produit des CARDIF que garantit le paiement à la CNEP-BANQUE du montant du capital restant dû l'emprunteur confirmant au contrat d'assurance signé entre l'assureur et l'assuré à la date de l'évènement couvert. Ces contrats ont pour finalité d'assurer les emprunteurs de la CNEP-BANQUE contre les risques liés aux décès et invalidité absolue et définitive pour le versement d'un capital. Les crédits hypothécaires accordés par la CNEP aux particuliers sont les produits qui sont soumis à la couverture pour l'assurance des emprunteurs. L'assurance décès de l'emprunteur, du co-emprunteur ou de la caution jusqu'à l'âge 70 ans révolus. Pour la couverture des risques d'invalidité absolue et définitive de l'emprunteur, du co-emprunteur ou de la caution et jusqu'à l'âge 60 ans révolus;
- CNEP TOTALE PREVOYANCE, un produit CNEP-BANQUE CARDIF EL DJAZZAIR qui garantit le paiement d'un capital au bénéficiaire en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive.

2.7. Le E-paiement

Le E-paiement étant un produit proposé par la CNEP Banque à ses clients à des fins de règlement de leur facture et achat par internet. Via les canaux suivants :

2.7.1. Vente des cartes Inter Bancaire (CIB)

En matière de placement des cartes CIB par rapport à l'objectif tracé est de 61%. Plusieurs agences de la CNEP-Banque affichent des résultats satisfaisants. Le tableau suivant dresse les résultats de la commercialisation de la CIB durant l'année 2020.

Chapitre III Gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque

Tableau n°01 : Nombre de carte CIB commercialisée au 31/12/2020

Code de l'agence	Agence	Cumul au 31/12/2020	Objectifs révisés 2020	Taux de réalisation annuelle
117	Bordj Menail	87	70	124%
201	Tizi-Ouzou Abane Ramdane	216	250	56%
202	Tizi-Ouzou Ben M'Hidi	49	110	45%
203	Larbaa Nath Irathen	63	50	126%
204	Ain El Hammam	18	20	90%
205	Draa El Mizan	12	40	30%
206	Azazga	65	100	65%
207	Tizi-Ouzou Lamali	47	60	78%
208	Draa Ben Khadda	28	40	70%
214	Bouira	16	100	16%
215	Lakhdaria	24	30	80%
216	Sour El Ghozlane	14	30	47%
217	Ain Bessam	49	60	82%
218	M'Chedellah	56	50	112%
219	Boghni	87	90	97%
Total		668	1100	61%

Source : Document interne de la CNEP-Banque, 2021.

L'effort de placement des cartes par rapport aux ouvertures de comptes chèques reste moyen dans la mesure où sur un total de 1663 comptes ouverts seul 41% des comptes sont vu adossés des cartes CIB.

L'expérience vécue durant m'année 2020 suite à la crise sanitaire et la mise en confinement et l'instauration de la distanciation sociale sont des facteurs favorisant la commercialisation des moyens modernes de paiement.

Pour cela, la banque a revu à la hausse les plafonds de retrait par les cartes CIB et épargne, ainsi que mes plafonds des paiements par CIB et la périodicité des retraits et ce dans le but de désengorger les guichets des agences.

2.7.2. Personnalisation des cartes épargne (CE)

Depuis le déploiement du nouveau système d'information T24 accompagné de la généralisation du changement des supports livret en carte épargne, le centre régional a personnalisé durant l'année 2020, 431 carte CE.

Nous résumons dans le tableau suivant l'évolution du nombre de carte épargne (CE) personnalisées par le centre régional :

Tableau n° 02: Evolution du nombre de carte épargne pendant la période 2008-2020

Année	2018	2019	2020
Nombre de carte	52 636	37 854	20 431

Source : Document interne de la CNEP-Banque, 2021.

Nous constatons d'après le tableau ci-dessus que le nombre de carte épargne émis a diminué d'une année à une autre car il était de 52 636 carte en 2018 baissant jusqu'à 20 431 carte en 2020. Cela peut aisément s'expliquer par le faite que le pique de 2018 est dû à une bascule du système de livret a piste magnétique au carte épargne, alors qu'on 2020 nous comptabilisons que très peu de changement de support.

2.7.3. Vente de Terminal de Paiement Electronique (TPE)

La commercialisation des TPE n'a pris d'élan qu'à partir du dernier trimestre de l'année, après la reprise progressive des activités commerciales. 52 contrats d'adhésions TPE ont été enregistrés d'octobre à décembre 2020, passant ainsi l'objectif révisé de 22 TPE.

2.7.4. Service e- paiement

L'année 2000 a été marquée par le lancement du service E-paiement par OPT (One Time Pass Word) qui repose sur un mot de passe que l'utilisateur recevra à chaque paiement par internet. Les agences sont chargées de proposer systématiquement ce service aux nouveaux demandeurs de la carte CIB et d'inscrire les anciens détenteurs de CIB à ce service

2.7.5. Service E-Banking

Lancé en juillet 2020, le service E-Banking permet aux adhérents de consulter leurs comptes à distance, à tout moment et gratuitement.

Le nombre de souscription réalisée au 31/12/2020 est de 627. Cette faible réalisation ramène la CNEP-Banque aux derniers rangs de classement des banques en termes d'E-Banking.

2.7.6. Les services CNEP à distance (e-CNEP)

Un code confidentiel est remis gratuitement au client, par un bureau de son choix, sur sa demande pour accéder à son compte à distance.

Pour les titulaires de comptes épargne CNEP, ce service consiste à effectuer les opérations suivantes via le web (Accéder à ecnep.poste.dz):

- Modifier le code confidentiel ;
- Consulter le solde du compte ;
- Consulter et télécharger le relevé de compte jusqu'à 10 années de son historique CNEP ;
- Consulter et télécharger l'attestation des intérêts.

Il suffit simplement de disposer d'un code confidentiel obtenu auprès de n'importe quel bureau de poste. L'adhésion et l'utilisation du service sont gratuites.

Clôture d'un compte CNEP

La clôture du compte d'épargne CNEP se fait sur une demande du client, du mandataire ou des ayants droits (en cas de décès) et ceci, dans le bureau de poste détenteur du compte CNEP. Pour cela, il suffit de remplir le formulaire disponible à cet effet au niveau du bureau de poste.

Les tarifs appliqués pour les services financiers postaux et monétiques sont fixés conformément au décret exécutif N°14-299 du 21 octobre 2014 fixant les tarifs des services postaux et services financiers postaux du régime de l'exclusivité et du service universel de la poste.

Section 03 : L'évolution de l'épargne et des crédits immobiliers en au niveau de la CNEP Banque.

Après avoir présenté l'organisme d'accueil nous allons effectuer un état exhaustif des lieux en passant en revue les différents produits d'épargne proposé par la CNEP Banque au niveau du réseau de TIZI OUZOU et toutes les catégories de compte que ce soit en forme de ressource rémunéré ou non rémunéré.

Tout comme nous analyserons les données collectées concernant les crédits engager au prêt des agences de ce même réseau où nous nous épancherons bien plus profondément sur les crédits au particulier(hypothécaires).et nous essaierons d'établir la relation entre les montant engager et leur taux de recouvrement avec le nombre d'épargne collectée .

3.1.Les comptes clients

La CNEP Banque met à la disposition de sa clientèle plusieurs services comptes.

3.1.1. Ouverture et tenue d'un compte CNEP

L'ouverture d'un compte d'épargne CNEP peut être effectuée dans la majorité des bureaux de poste au profit du demandeur ou d'une tierce personne. Pour cela, il suffit de fournir :

- Un justificatif d'identité en cours de validité ;
- Un justificatif de résidence ;
- Servir un formulaire remis par le bureau de poste.

Il existe deux types de livrets d'épargne CNEP :

- Le livret d'épargne logement (LEL) à un taux d'intérêt annuel de 2.00% ;
- Le livret d'épargne populaire (LEP) à un taux d'intérêt annuel de 2.50%.

Le nombre de comptes gérés par le réseau 200 de CNEP Banque au 31/12/2020 est détaillé dans le tableau suivant :

Tableau n°03 : Le nombre de comptes gérés au 31/12/2020

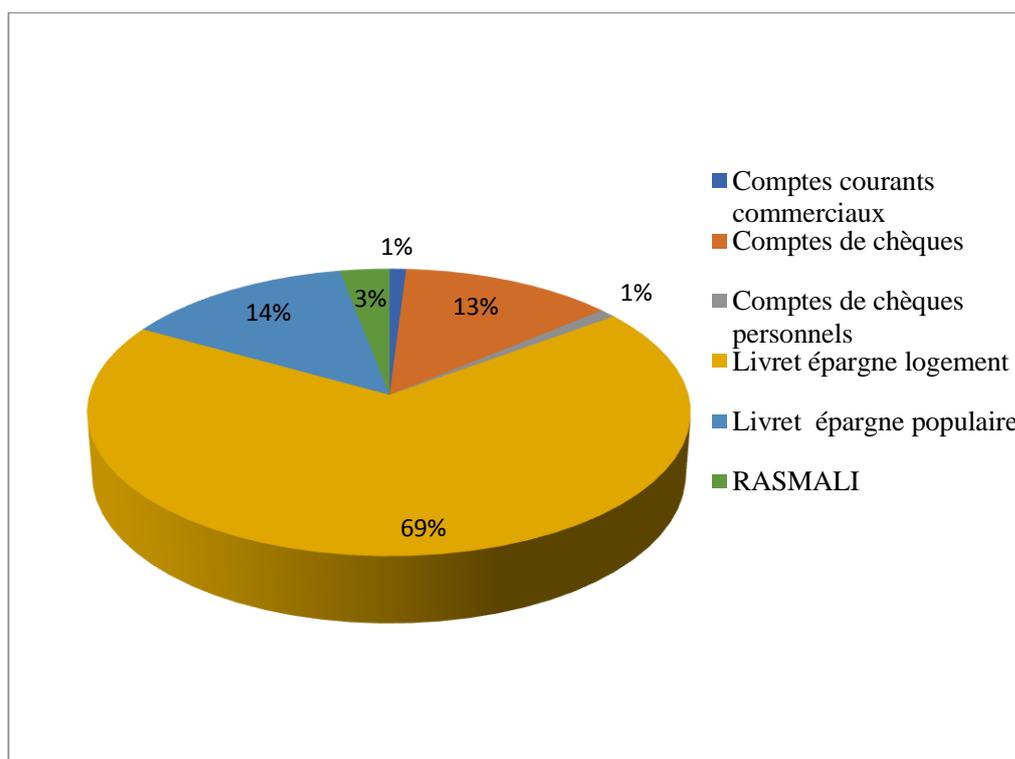
Désignation	Nombre de compte
Comptes courants commerciaux	4 021
Comptes de chèques	54 772
Comptes de chèques personnels	665
Livret épargne logement	305 879
Livret épargne populaire	63 782
RASMALI	10 415
Total	439 534

Source : élaboré par nous même à partir des données collectées au sein de la CNEP banque

Selon les résultats du tableau ci-dessus, la répartition fait apparaitre une grande concentration pour la catégorie compte épargne qui est le produit traditionnel de la CNEP Banque avec un taux de 69,59% du total du total des comptes gérés, suivi de la catégorie comptes épargne populaire avec un taux de 14%.

Le diagramme suivant fait ressortir les proportions des différentes catégories de compte

Figure n° 04 : Répartition des comptes gérés par catégorie au 31/12/2020

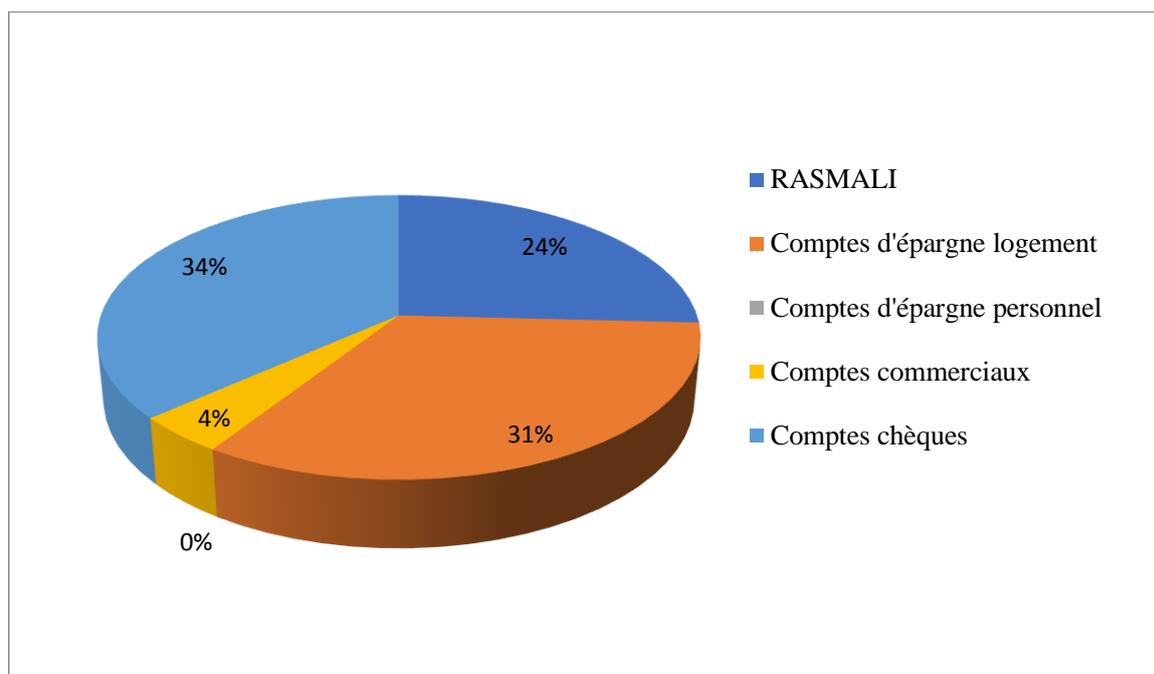


Source : élaboré par nous même à partir des données collectées au sein de la CNEP banque

Le nombre de comptes ouverts pendant l'année 2020 est de 4 912 comptes toutes catégories confondues.

- Le comparatif établi par rapport à l'année 2019 fait ressortir une baisse de l'ordre de 27% (soit 1821comptes de moins), et c'est un phénomène vécu par toute les agences de la banque, à l'exception de l'agence de Sour El Ghozlan qui a maintenu sa cadence.
- Comparé par rapport à l'année 2018, la baisse est de 42% en matière d'ouverture de comptes (voir annexe N° 01).

Figure n° 05 : Répartition des ouvertures de comptes par catégories



Source : élaboré par nous même à partir des données collectées au sein de la CNEP banque

D'après la figure n° 04, les ouvertures de comptes chèques représentent 34% du total des ouvertures, suivies des comptes CEL (31%) et Rasmali (24%)

Selon nos sources, les ouvertures de comptes ont connus une régression importante comptes tenues de la perturbation qu'a connue l'activité commerciale en général pendant la pandémie.

3.2. Situation d'épargne

La CNEP-Banque a mis en œuvre, dans le domaine de l'épargne et de la prévoyance, une stratégie de diversification et d'enrichissement de sa gamme dans le but de réaliser l'inclusion financière.

3.2.1. Les soldes d'épargne

En matière de soldes des comptes épargnent, la situation se traduit par le tableau suivant :

Tableau n° 04: Les soldes de l'épargne du mois de décembre 2020

Agences	Dépôts rémunérés			Dépôts non rémunérés					Total général (KDA)
	C. Epargne logement	C. Epargne populaire	S/Total 1	Comptes courants	Comptes chèques	C. Chèques personnel	RASMALI	S/Total 2	
117	2 640 679	994 775	3 635 254		67 381	532	390 795	487 510	4 122 964
201	13 266 993	3 673 762	16 940 755		467 320	17 323	267 172	1 515 621	18 456 377
202	5 883 279	2 642 605	8 525 885		292 588	3 758	73 271	468 278	8 994 163
203	3 070 782	2 050 735	5 121 518		63 733	1 132	41 021	155 651	5 277 168
204	3 580 469	2 901 697	6 482 166		61 617	236	95 873	202 275	6 684 441
205	3 398 435	2 407 160	5 805 595		86 314	369	119 978	223 162	6 028 757
206	4 409 312	3 477 749	7 887 061		179 234	2 454	152 309	525 099	8 412 160
207	3 096 560	1 689 746	4 786 306		242 664	5 240	113 238	502 228	5 288 534
208	2 917 314	1 925 230	4 842 544		133 898	2 145	397 789	594 673	5 437 217
214	8 741 728	880 629	9 622 358		204 328	1 256	363 710	819 864	10 442 221
215	2 222 047	363 127	2 585 174		40 118	771	298 369	357 985	2 943 159
216	891 518	127 116	1 018 635		18 854	57	102 170	124 336	1 142 971
2017	1 898 295	279 520	2 177 814		17 853	2 066	700 266	720 365	2 898 180
2018	1 587 620	714 805	2 302 425	23 610	48 523	205	48 605	120 644	2 423 068
219	2 829 850	2 829 850	5 654 608	92 110	133 732	750	159 366	385 958	6040 965
Total général	60 434 881	26 953 415	87 388 297	1 783 870	2 058 157	38 296	3323 325	7 203 648	94 591 945

Source : Document interne de la CNEP-Banque, 2021.

Chapitre III Gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque

Pour la structure de l'épargne rémunéré et non rémunérée, les chiffres font ressortir :

- Pour l'épargne rémunérée : Une désépargne dans l'ensemble des agences.
- Pour l'épargne non rémunérée : à l'exception des agences 208, 215, 216 et 218 qui affichent des flux négatifs, le reste des agences dégagent des excédents positifs.

(Voir annexe n° 02 page 98)

3.2.2. Engagement et mobilisation des crédits

3.2.2.1. Les crédits aux particuliers (crédit hypothécaires)

Les montants des dossiers engagés au 31/12/2020 pour le volet hypothécaire sont portés dans le tableau suivant :

Tableau n° 05 : Crédit hypothécaires 2020 engagés au 31/12/2020

Agence	Nombre de dossier engagés	Montants engagés (DA)	Objectifs annuel engagement année 2020 (DA)	Taux de réalisation annuel
201	194	970 575 700,00	1 133 801 000,00	86%
202	83	576 281 000,00	464 928 000,00	124%
203	52	228 414 000,00	142 021 000,00	161%
204	31	169 507 000,00	70 981 000,00	239%
205	60	190 671 000,00	221 902 000,00	86%
206	105	421 012 000,00	480 134 000,00	88%
207	82	395 463 000,00	341 268 000,00	116%
208	74	483 124 000,00	349 776 000,00	138%
214	200	774 469 000,00	553 423 000,00	140%
215	33	145 416 000,00	128 238 000,00	113%
216	23	105 800 000,00	82 145 000,00	129%
217	39	100 399 000,00	68 519 000,00	146%
218	67	220 063 000,00	220 312 000,00	100%
219	108	356 210 000,00	246 010 000,00	145%
117	67	450 698 000,00	243 882 000,00	185%
Total réseau	1218	5 588 073 200,00	4 747 512 000,00	118%

Source : Document interne de la CNEP-Banque, 2021.

A noter que le nombre de dossier engagés pendant l'année 2020 est de 1 218 dossiers avec un montant global de 5 588 073 200,00DA soit 118% de l'objectif annuel.

Ce tableau nous permet de distinguer 12 agences qui ont dépassé leur objectif annuel en engagement malgré la situation particulière vécue cette année engendrée par la crise sanitaire. Il y a lieu de citer l'agence Ain El Hammam qui a atteint un taux de 239% par rapport à l'objectif annuel suivie des agences 117 (185%), agence 203 (161%), agence 217 (146%), agence 219 (145%) et agence 214 (140%)

Chapitre III Gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque

Pour ce qui est des mobilisations en matière de crédits hypothécaires aux particuliers le montant global arrêté au 31/12 2020 est de 5 158 020 458,00, ce qui représente 109% de l'objectif annuel.

Les engagements « crédits hypothécaire » ont baissé également globalement de 7% par rapport à la même période de 2019 (Voir annexe n°03).

3.2.2.2. Crédits aux promoteurs

Aucun crédit n'est attribué aux promoteurs. Plusieurs dossiers concernant des crédits aux promoteurs sont transmis à la DFP :

Tableau n° 06 : dossiers transmis à la DFP en instance de traitement concernant les crédits aux promoteurs immobiliers.

Agence	Promoteur	Projet	Montant sollicité
ABANE	SARL DILOA Promotion	Réalisation de 26 logements et 10 locaux commerciaux à Tizi-Ouzou	227 000 000 DA
ABANE	BOUSSABA promotion immobilière	Réalisation de 18 logements à Tigzirt	70 000 000DA
LAMALI	SARL ASA	Acquisition d'un bien immobilier à usage professionnel (crédit-bail)	34 550 000

3.3. Recouvrement de crédits de logement

Quand on parle de recouvrement à la CNEP Banque on pointe du doigt un sujet important tant la CNEP s'est fixé c'est dernière année comme objectif principale d'apurer sa situation en terme de créance impayé .

3.3.1. Recouvrement de crédits de logement au particulier :

Le taux de recouvrement global des crédits au particulier est de 80,81%. Le détail des taux par agence est arrêté dans le tableau suivant :

Tableau n° 07: situation de recouvrement des crédits de logement aux particuliers au 31/12/2020

Agence	Montant exigé (DA)	Montant recouvert (DA)	Taux de recouvert
201	367 199 860,10	308 964 734,46	84,14%
2020	1 627 507 109,86	1 297 033 311,45	79,69%
203	879 177 861,77	711 501 469,16	80 ,93%
204	251 678 085,73	224 748 108,58	89,30%
205	68 360 044,58	61 999 449,10	90,70%
206	284 102 478,27	227 422 893,39	80,05%
207	612 35 248,41	529 730 474,40	86,51%
208	601 033 077,27	531 859 596,01	88,49%
214	454 349 808,61	394 509 061,76	86,83%
215	1 002 081 797,75	728 309 775,98	72,68%
216	303 177 532,75	243 891 613,70	80,45%
217	276 920 139,50	187 485 987,30	67,70%
218	154 124 869,50	114 808 672,54	74,49%
219	306 285 753,74	233 628 794,57	76,28%
117	461 728 656,78	386 273 014,57	83,66%
Totaux	7 650 072 233,62	6 182 166 956,56	80,81%

Source : Données internes de la CNEP banque, septembre 2021.

3.3.2. Recouvrement de crédits de logement aux promoteurs

Pour ce qui est de recouvrement des crédits aux promoteurs au 31/12/2020 est d'un montant de 2 929 187 458,04 DA soit un taux de recouvrement de 44,67%

Pour l'année 2020 aucun crédit n'est accordé aux promoteurs a cause de la situation sanitaire due au COVID 19, la majorité des investissements immobiliers été gelés. Mais des crédits ont été accordés aux entreprises.

Chapitre III Gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque

Tableau n°08 : Situation des réalisations en termes d'engagements par rapport aux objectifs annuels

Libellé			Taux de réalisation
	Objectifs (DA)	Crédits accordés (DA)	
Promoteurs	681 053 000,00	0,00	00%
Entreprises	293 840 000,00	4 760 000,00	1,62%
Crédit-bail immobilier	37 500 000,00	0,00	0,00%

Source : Données internes de la CNEP banque, septembre 2021.

D'après les données collectées auprès de l'agence CNEP Banque, aucun crédit n'est destiné aux promoteurs ou à financer un immobilier, seulement un montant de 4 760 000,00DA est destiné au financement des entreprises.

Cependant trois dossiers des promoteurs immobiliers sont transmis à la DFP en instance de traitement :

Tableau n°09 : Dossiers transmis à la DFP

Projet	Montant sollicités (DA)
Réalisation de 26 logements et 10 locaux commerciaux à Tizi-Ouzou	227 000 000,00
Réalisation de 18 logements à Tizirt	70 000 000,00
Acquisition d'un bien immobilier à usage professionnel (crédit-bail)	34 550 000,00
Total	331 550 000,00

Source : Données internes de la CNEP banque, septembre 2021

3.4. Analyse de la corrélation épargne-crédit au sein de la CNEP Banque

Afin d'établir une corrélation entre le taux de l'épargne collecter et le taux de développements des engagements nous allons regrouper les informations collecter sur tableau 4 qui met en exergue le nombre de compte ouvert par agence sur l'année 2020 et le tableau n° 5 qui regroupe le nombre de dossiers engagés dans le cadre des crédits hypothécaires destinés aux particuliers mais aussi l'état des recouvrements de ces derniers tableau n° 7 .

Tableau n°10 : le taux de l'épargne collecter et le taux de développements des engagements

Structure	Epargne rémunérés (Comptes)	Epargne non Rémunérés (Compte)	Montant des engagements réalisés (DA)	Taux de recouvrement %
117	3 635 254	487 510	450 698 000.00	83.66
201	16 490 755	1 515 621	970 575 700.00	84.14
202	8 525 885	468 278	576 281 000.00	79.69
203	5 121 518	155 651	228 414 000.00	80.93
204	6 482 166	202 275	169 507 000.00	89.30
205	5 805 595	223 162	190 671 000.00	90.70
206	7 887 061	525 099	421 012 000.00	80.05
207	4 786 306	502 228	395 463 000.00	86.51
208	4 842 544	594 673	483 124 000.00	88.49
214	9 622 358	819 864	774 469 000.00	86.83
215	2 585 174	357 985	145 416 000.00	72.68
216	1 018 635	124 336	105 800 000.00	80.54
217	2 177 814	700 266	100 399 000.00	67.70
218	2 302 425	120 644	220 063 000.00	74.49
219	5 654 608	385 958	356 210 000.00	76.28

Le tableau n° 10 met en relation les montant de l'épargne collectée et les crédits engagés nous constatons que l'agence 20A Abane Remdane est en tête dans les deux catégories. Suivi de l'agence Bouira et ben M'hidi avec respectivement 9 622 000 et 8 525 000 de réalisation en compte épargne rémunère et 774 000 000 et 576 0000000 comme montant de crédit. Et nous

Chapitre III Gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP Banque

pouvant aisément constater que l'augmentation de l'épargne amène nécessairement une forte augmentation des montant engagé plus une agence dispose d'épargnants et plus ces derniers sont prédisposé à consommer d'autre produit exemple les crédits aux particuliers.

Mais pour afficher avec plus d'entrains ces résultat nous allons établir un ratio que nous allons appeler A

Sachons que $A = \text{nombre de crédit} / \text{compte cheque}$

Tableau n°11 : relation épargne et montant de crédit engager

Agence	Crédit (KDA)	COMPTE CHEQUE(Compte)	A
117	450 698	67 381	6.68
201	970 575.7	467 320	2,09
202	576 281	292 588	1.96
203	228 414	63 733	4.52
204	169 507	41 021	4.13
205	190 671	95 873	1.98
206	421 012	119 978	3.51
207	395 463	152 309	2.59
208	483 124	113 238	4.26
214	774 469	204 328	3.79
215	145 416	40 118	3.62
216	105 800	18 854	5.61
217	100 399	17 853	5.62
218	220 063	48 523	4.53
219	356 210	133 732	2.66

Via a ce ratio qui est expéditif du taux de domiciliation des clients par apport au crédit sollicité , nous pouvant sans équivoque on le comparant au taux de recouvrement que les agences ayant le taux le plus bas et donc le plus de compte domicilier sont les mieux classés et cela grâce évidemment a un prélèvement à la source qui est plus efficient.

Récapitulant donc une épargne plus élevé amène plus d'engagements crédit.et la domiciliation et bien plus prolifique dans le cadre du recouvrement

Conclusion

Nous avons vu dans notre recherche empirique que le financement du secteur reste largement supporté par l'Etat et la CNEP-banque et la politique d'aide au logement continue d'impliquer l'Etat dans les programmes de logement envisagés.

Cependant, le niveau de l'épargne soit des entreprises ou des ménages a diminué surtout avec la dégradation des pouvoirs d'achats et faible revenu des ménages, chose qui influence sur les ressources financières de la banque et son rendement en termes de financement de logement et satisfaction de sa clientèle.

L'étude que nous avons entamé dans le cas empirique représente globalement l'activité du réseau de la CNEP banque pour l'année 2020 en terme de comptes ouvert et gérés et la réalisation en matières d'engagement et de mobilisation des crédits au particulier et aux entreprises.

Pour l'année 2020, la CNEP Banque a élargie sa gamme des produits épargne offerts à la clientèle (le compte épargne jeune, plans d'épargne pour projets, prêt épargne études) et des solutions alternatives (finance islamique), et bien sûr, le développement du digital (e-Banking, mobile-Banking ...) et de nouveaux produits d'assurance sont proposés.

Conclusion générale

Conclusion générale

Comme nous l'avons vu, l'intermédiation est l'activité principale des banques. En effet, en collectant des dépôts et en octroyant des prêts, les banques contribuent à l'optimum économique. Cependant, cette activité est génératrice de risques variés qui sont de plus en plus aigus à cause notamment de la concurrence accrue dans de nombreux secteurs et de l'ouverture croissante sur l'extérieur.

L'Etat devrait favoriser l'allongement de l'épargne et aussi accroître le rôle des intermédiaires financiers dans la protection et le développement de l'épargne longue, et peut-être reconditionner les instruments d'emprunts d'Etat.

Pour ce qui est de l'Algérie, elle enregistre toujours des difficultés en matière de satisfaction des besoins en logement notamment en milieu urbain, où la concentration humaine est devenue de plus en plus importante. La forte demande alimentée par l'accélération du mouvement d'urbanisation, la transformation de la structure familiale en Algérie et les difficultés d'accessibilité pour certains segments du marché, ont déclenché une véritable crise de logement.

L'évolution des prix immobiliers a également fragilisé le pouvoir d'achat des ménages, affectant ainsi la demande solvable. Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont tenté d'agir sur la demande.

Cependant, avec un système bancaire très dynamique, et une bonne politique de collecte de l'épargne auprès des ménages, la CNEP- Banque peut créer un marché de capitaux permettant des échanges fructueux entre les apporteurs de capitaux (les épargnants) et les demandeurs des capitaux (les Entreprises) par l'intermédiaire des banques transformant l'épargne en crédit nécessaire au financement des entreprises ce qui permet à certains systèmes bancaires de jouer le rôle d'acteur d'épargne et de crédit pour relancer l'esprit d'entreprise.

En résumé nous pouvons conclure que le logement reste un besoin essentiel et un droit fondamental pour l'individu, dont la prise en charge nécessite la mise en place d'une politique de logement clairement définie.

Des politiques dans le domaine du logement doivent être élaborées, en tenant compte des besoins exprimés et évalués au préalable ; La résorption de la spéculation par la réglementation des transactions immobilières et un meilleur ciblage des aides et des subventions, permettra d'améliorer l'accessibilité et d'agir efficacement sur la demande.

Bibliographie

I. Ouvrages

1. BAYOT Bernard, L'épargne en jeu. L'épargne pour tous est-elle possible ? 2014.
2. BELTAS A, Le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, Ed El Borhane, Alger, 2002.
3. BENHALIMA Ammour, le système bancaire algérien : texte et réalité édition Dahlab, Alger, 1996.
4. BENISSAD. A, Algérie : restructuration et réformes économique (1979-1993), office des publications universitaires, Algérie
5. BENMALEK. R, « la réforme du secteur bancaire en Algérie »
6. BERNET ROLLADE LUC, *Principes des techniques bancaires*, éd., DUNOD, Paris, 1999.
7. BOUSQUET Jean, L'entreprise et les banques, Collection droit et gestion, Paris, 1997.p63.
8. BOUYACOUB Farouk, L'entreprise et le financement bancaire, ed Casbah, Alger, 2000.
9. CAPUL Jean-Yves et GARNIER Olivier, dictionnaire d'économie et de science sociale. Edition Hatier, paris
10. CAPUL.Y. Olivier, *Dictionnaire d'économie et sciences sociales*, éd. Hatier, Paris, 2002.
11. CAUMONT. D, les études de marché, 3^{ème} édition, DUNOD, Paris, 2007.
12. DEUBEL. P, MOUNTOUSSE. M, Dictionnaire des auteurs en sciences économiques et sociales, Edition Béal, Paris.
13. LEDOIT André, cours d'économie immobilière, édition ; Economica ; Paris ; France 2001.
14. MARTINI. H, LEGRAND. G, commerce international »édition DUNOD paris 2008.
15. MOSCHETTO Bruno, André PLAGNOLE, Philippe GARSUAULT, Les activités bancaires internationales, que sais-je, édition PUF, 1976.
16. PAGT. E, PAIVIN. N, La notion financière, Rôle des agences et méthode de notation, édition Dunod, Paris, 2007.
17. PAULATION Gabriel, revenue et consommation discrétionnaire, Edition librairie DROZ, paris 1975.
18. PHILIPPE. G et STEPHANIE. P, La banque : fonctionnement et stratégies, Economica, Paris, 1997.
19. TACHEIX Thierry, l'essentiel de la macro-économique «4eme «Galion », France 2008.

20. VEYRENC. A, Banque, bourse et assurances, G. DURASSIE & Commerce, Paris, 1998.

II. Articles

1. Épargne des ménages, revenus et épargne de revenus et patrimoine des ménages, revue Economic, Environmental and Social Statistics, Éditions OCDE, Paris, 2014.
2. HERZOG. P, Eléments pour une critique des théories de la croissance, Revue économique N°2, Mars 1970.
3. LASLA Yamina, OUKACI Kamal, Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux?, Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, Volume: 11 / N°: 01, 2018.
4. PASCALLON. P, Le système monétaire et bancaire algérien, revue banque octobre 1970, n°289

III. Mémoires

1. ATHMANE. Z, AHRAB. D, La mobilisation de l'épargne des ménages, mémoire de licence en gestion réalisé, Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, 2000.
2. HANTOUR Fouad, le financement bancaire au service de l'immobilier, mémoire de fin d'étude pour l'obtention du brevet supérieur de banque ; Ecole supérieur de banque, 2008.

IV. Textes et lois juridiques

1. Décret n° 82-106 du 13 mars 1982 portant création de la banque de l'agriculture et développement rural et fixant des statut .
2. Décret n°85-85 du 30 avril 1985 portant création de la banque de développement l'ordonnance n°66-178 du 13 juin 1966 portant création de la banque nationale d'Algérie local et fixant ses statuts
3. Loi no 88-06 du 12 janvier 1988 modifiant et complétant la loi no 86-12 du 19 août 1986 relative au régime des banques et du crédit, Journal officiel, 1988-01-13, no 2.
4. Loi du 12/01/1988.
5. Loi 90-10 relative à la monnaie et au crédit.
6. Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail.
7. l'ordonnance N° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

Bibliographie

8. Décision Réglementaire Numéro 1147/2008 du 27/05/2008 portant organisation Générale de la CNEP Banque.
9. Loi n° 05-02 du 27 Dhou El Hidja 1425 correspondant au 6 février 2005 modifiant et complétant l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, journal officiel n° 11.

V. Web graphie

1. [http :www.badr.dz](http://www.badr.dz).
2. [http:// www.trésor.dz](http://www.trésor.dz)
3. <http://www.bdl.dz>
4. <http://www.cpa.dz>.
5. <http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/> bien immobilier

VI. Autres

1. Document interne à la CNEP Banque.
2. Document Samira MAHIOU, Le crédit immobilier aux particulier » ; novembre 2012.
3. Fascicule de société interbancaire de formation « SIBF » cycle « cadre d'exploitation » opération courante de banque.
4. Support pédagogique (rôle des banques), société interbancaire de formation (SIBF), 1^{ère} année, 2008.

Annexes

Annexe n°01: Ouvertures de comptes (toute catégories) 2018-2020

AGENCES	2018	2019	Evolution 2019/2018	Evolution en % 2019/2018	2020	Evolution 2020/2019	Evolution en % 2020/2019	Evolution en % 2020/2018
BORDJ-MENAIEL	460	391	-69	-15%	334	-57	-24%	-27%
TIZI-ABANE	1351	1041	-310	-23%	795	-246	-42%	-41%
BEN M'HIDI	516	446	-70	-14%	260	-186	-38%	-50%
LARBAA-NAT-IRATEN	432	421	-11	-3%	260	-161	-26%	-40%
AIN EL HAMMAM	344	313	-31	-9%	233	-80	-14%	-32%
DRAA-EL-MIZAN	426	291	-135	-32%	250	-41	-44%	-41%
AZAZGA	821	702	-119	-14%	391	-311	-33%	-52%
LAMALI	691	437	-254	-37%	292	-145	-23%	-58%
DRAA BEN KHEDDA	509	387	-122	-24%	297	-90	-13%	-42%
BOUIRA	1162	739	-423	-36%	644	-95	-19%	-45%
LAKHDARIA	330	207	-123	-37%	167	-40	6%	-49%
SOUR EL GHOZLANE	155	109	-46	-30%	115	6	-9%	-26%
AIN BESSAM	245	297	52	21%	269	-28	-33%	10%
M'CHEDELLAH	380	342	-38	-10%	230	-112	-39%	-39%
BOGHNI	706	610	-96	-14%	375	-235	-27%	-47%
TOTAL RESEAU	8528	6733	-1795	-21%	4912	-1821	-27%	-42%

Annexes n°02: Les excédents de l'épargne cumulés de janvier - décembre 2020

Unité DA

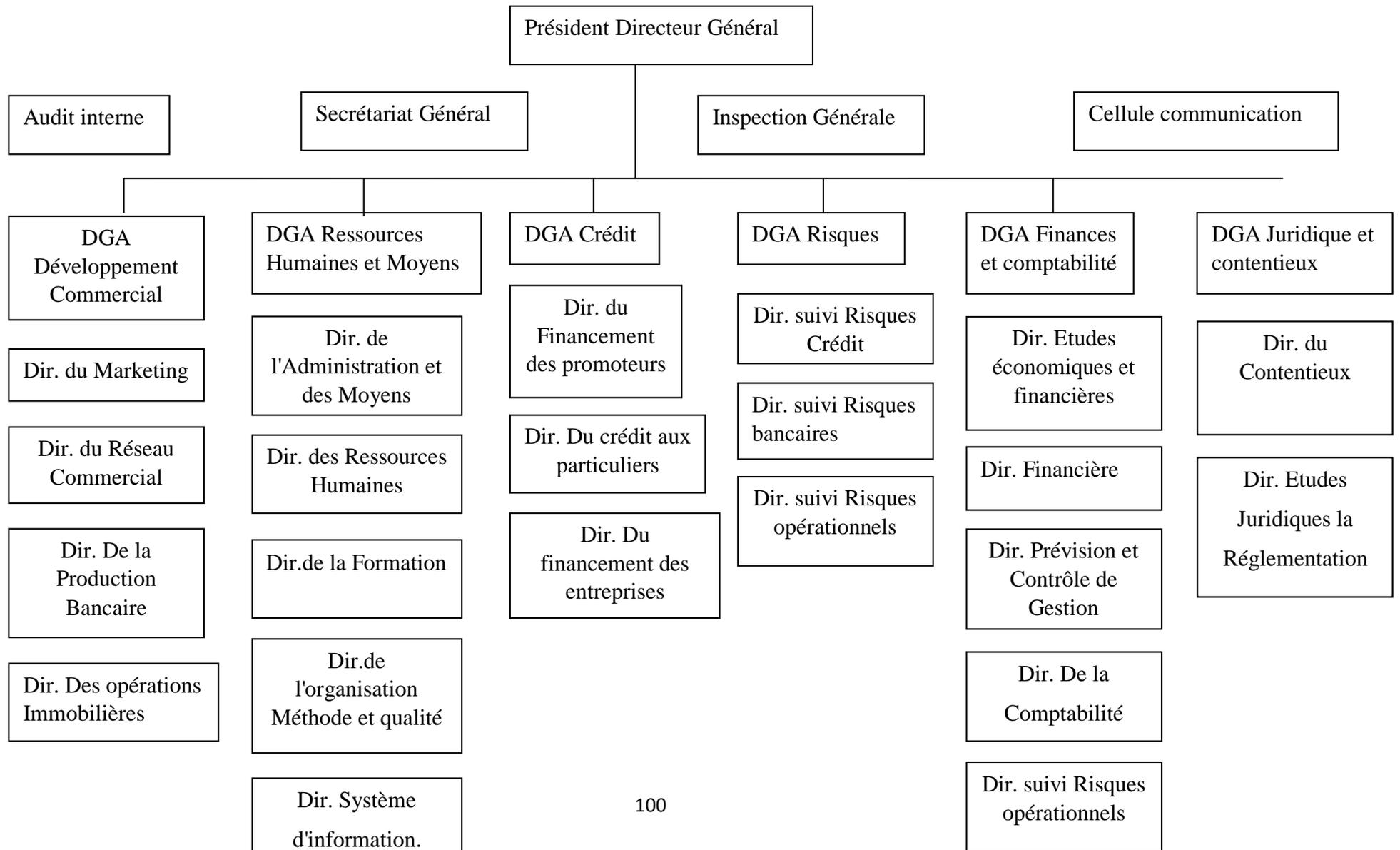
Agences	Dépôts Rémunérés			Dépôts Non Rémunérés					Total Général
	C. Epargne Logement	C. Epargne Populaire	S/Total 1	Comptes Courant	Comptes Chèques	C. Chèques personnel	Rasmali	S/Total 2	
117	46 768	22 400	69 168	59	13 720	198	48 768	62 745	6 424
201	258 196	156 880	415 076	391 970	128 830	7 147	40 185	568 131	153 055
202	180 485	45 378	225 863	12 045	105	1 537	2 323	12 936	212 927
203	21 867	39 510	61 377	7 320	4 784	190	1 478	13 771	47 606
204	64 594	70 483	135 078	19 517	11 978	115	3 165	28 446	106 632
205	27 028	36 480	9 452	7 425	51	381	7 430	14 423	4 970
206	203 205	49 344	252 549	14 289	5 625	447	22 324	14 106	238 443
207	14 373	7 148	7 224	17 866	27 094	1 574	13 444	59 977	67 202
208	38 483	61 467	22 984	57 655	47 748	426	34 981	69 995	92 979
214	97 615	27 262	124 877	86 555	48 834	313	124 092	162 126	37 249
215	1 891	16 858	14 967	1 018	5 891	144	12 662	7 646	22 613
216	17 238	2 827	20 065	2 646	2 521	2 814	18 395	21 084	41 149
217	60 241	325 052	385 293	197	3 176	1 758	404 112	405 334	20 041
218	41 258	25 132	66 390	14 803	4 431	57	26 121	6 944	73 334
219	29 449	56 012	26 563	10 789	19 174	123	8 112	21 727	4 836
Total Général	880 242	942 236	1 822 478	497 836	126 654	3 884	630 679	1 258 054	564 424

Annexes

Annexe n° 03 : comparaison des engagements crédits hypothécaires entre décembre 2019 et décembre 2020.

Agence	Montants des engagements année 2020	Montants des engagements année 2019	Evolution en montant	Taux d'évolution
Tizi Ouzou Wilaya 201	970 545 700,00	1 469 794 500,00	- 499 248 800,00	-34%
Ben M'hidi 202	576 281 000,00	413 930 800,00	162 350 200,00	39%
Larbâa Nath Irathen 203	228 414 000,00	316 848 000,00	- 88 434 000,00	-28%
Ain El Hammam 204	169 507 000,00	123 810 000,00	45 697 000,00	37%
Drâa El Mizan 205	190 671 000,00	213 131 000,00	- 22 460 000,00	-11%
Azazga 206	421 012 000,00	402 188 000,00	18 824 000,00	5%
Lamali 207	395 463 000,00	672 852 000,00	- 277 389 000,00	-41%
Drâa Ben Khedda 208	483 124 000,00	289 468 900,00	193 655 100,00	67%
Bouira 214	774 469 500,00	844 920 000,00	- 70 450 500,00	-8%
Lakhdaria 215	145 416 000,00	88 944 000,00	56 472 000,00	63%
Sour El Ghozlane 216	105 800 000,00	69 760 000,00	36 040 000,00	52%
Ain Bessam 217	100 399 000,00	64 738 000,00	35 661 000,00	55%
M'chedellah 218	220 063 000,00	325 998 700,00	- 105 935 700,00	-32%
Boghni 219	356 210 000,00	481 400 700,00	- 125 190 700,00	-26%
Bordj Menaïel 117	450 698 000,00	262 585 000,00	188 113 000,00	72%
Total Réseau	5 588 073 200,00	6 040 369 600,00	- 452 296 400,00	-7%

Annexe n° 04: L'organigramme de la CNEP Banque peut être représenté par le schéma repris dans la page suivante



Annexe n° 04: Le guide d'entretien

Identité de l'enquêté

Nom :

Prénom :

Titre et fonction :

Axes 01 : Questions principales

Objectif 01 : Commercialisation des produits bancaires.

- Comment la banque parvient elle a définir ses produits selon le marcher ?
- Comment la banque prospecte elle ses produits ?

Objectif 02 : l'épargne et les épargnants

- Que recherche un épargnant quand il se présente à la banque ?
- Diriez-vous que les produits d'épargne actuelle sont au niveau ou reste à désirer ?

Objectif 03 : Le crédit

- Quel est votre approche vis-à-vis des crédits ?
- Quel sont vos différents produit ?
- Quel retour avez-vous de vos clients par apport a ses produit ?

Axes n°02 : Questions de clarification

- Ou se situe à votre avis le domaine dans lequel vous pourriez vous améliorer ?
- A l'aube de la technologie que propose votre banque pour aller dans ce sens ?
- Pouvez encore raccourcir les lient entre front office et back office ou les trouvez-vous adapté ?

Table des matières

Table des matières

Liste des figures	
Liste des tableaux	
Introduction générale.....	1
Chapitre I : L'épargne et les crédits au sein de la banque	6
Introduction	7
Section 01 : La banque : notion et fonctions	7
1.1 Généralités sur la banque.....	7
1.1.1. Définitions de la banque	8
1.1.1.1. Définition économique	8
1.1.1.2. Définition juridique	8
1.1.2. Le rôle de la banque.....	9
1.2. Les fonctions de la banque	10
1.2.1 La collecte des ressources.....	10
1.2.2 La distribution des crédits.....	11
1.2.3 Les opérations financières	11
1.2.4 Les opérations de trésorerie	11
1.3. L'organisation de la profession bancaire	12
1.3.1 La banque commerciale	12
1.3.2 La banque d'investissement	12
1.3.3 Les organismes spécialisés	13
1.3.4 La banque centrale.....	13
Section 02 : Cadre conceptuel sur le crédit et l'épargne	14
2.1. Le crédit bancaire	14
2.1.1. Définition du crédit.....	14
Le crédit bancaire :	14
2.1.2. Organisation du service crédit	16
2.1.3. Les types de crédits Bancaires	17
2.1.3.1. Les crédits d'investissement	17
2.1.3.1. Le crédit-bail.....	18
2.2. Aspect théorique de l'épargne	20
2.2.1. Définition de l'épargne	20
2.2.1.1. Définition générale	21
2.2.1.2. Définition comptable	21
2.2.2. Théories relative à l'épargne	21

Table des matières

2.2.2.1. La théorie classique et néoclassique	21
2.2.2.2. La théorie keynésienne	22
2.2.3. Formation de l'épargne.....	23
2.2.4. Les produits de l'épargne bancaire	24
2.2.4.1. Les placements à vue	24
2.2.4.2. Les formules de placement à terme	25
2.3. L'épargne des ménages.....	26
2.3.1. Définition de l'épargne des ménages.....	26
2.2.3. Les différentes formes de l'épargne	27
2.2.3.1. L'épargne liquide.....	27
2.2.3.2. L'épargne longue	28
2.2.3.3. Les facteurs déterminants de l'épargne des ménages	28
2.3. Le rôle de l'épargne dans l'octroi des crédits.....	31
2.3.1. Corrélation épargne- crédit.....	31
2.4. Evolution d'épargne des ménages	32
Conclusion.....	33
Chapitre II : Evolution du système bancaire et du crédit de logement en Algérie	34
Section 01 : L'évolution du système bancaire algérien.....	365
1.1. Le système bancaire algérien durant la période de gestion administrative de l'économie.....	36
1.1.1. De l'indépendance à 1966	36
1.1.2. La période allant de 1966 à 1970.....	37
1.1.3. La période allant de 1970 à 1978.....	38
1.1.4. La période allant de 1978 à 1982.....	38
1.1.5. La période allant de 1982 à 1986.....	38
1.1.6. La période allant de 1986 à 1990.....	38
1.2. Les réformes économiques après la promulgation de la loi 90/10	39
1.2.1. Réformes des institutions financières	39
1.2.2. Objectifs de la réforme monétaire et bancaire	40
1.2.3. La réhabilitation de la monnaie	41
1.2.4. Les réformes induites.....	41
1.3. Révision de la loi 90/10	42
Section 02 : Les crédits immobiliers	42
2.1. Types de crédit immobiliers	43
2.1.1. Les crédits à la construction	43

Table des matières

2.1.2.	Crédit à l'accession.....	43
2.1.3.	Autre types de crédits	45
2.2.	Les termes du crédit immobilier aux particuliers	46
2.2.1.	La durée du prêt.....	46
2.2.2.	Le différé	46
2.2.3.	Le taux d'intérêt.....	46
2.3.	Généralités sur le marché immobilier.....	46
2.3.1.	Etude de l'offre et de la demande	47
2.3.2.	La segmentation du marché immobilier	48
2.3.3.	Les intervenants sur le marché immobilier.....	49
2.4.	Généralité sur le bien immobilier	51
2.4.1.	Définition d'un bien immobilier.....	51
2.4.2.	Les caractéristiques des biens immobiliers.....	51
2.4.3.	Typologie des biens immobiliers.....	52
Section 03 : Le marché immobilier algérien		54
3.1.	L'évolution du marché immobilier algérien	54
3.1.1.	Le monopole de l'Etat avant 1986.....	54
3.1.2.	Les réformes mises en place dans le financement du logement	54
3.2.	Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie	56
3.2.1.	La caisse nationale de logement (CNL).....	56
3.2.2.	La société de garantie du crédit immobilier (SGCI).....	57
3.2.3.	Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)	58
3.2.4.	La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM).....	59
3.2.5.	La société chargée de refinancement de l'hypothèque (SRH)	59
Conclusion.....		61
Chapitre III : La gestion de l'épargne et des crédits au logement niveau de la CNEP		
Banque		62
Introduction		63
Section 01: Démarche méthodologique de l'enquête.....		63
1.1	Présentation de la démarche	63
1.2	Techniques de collecte des données.....	64
1.2.1.	Définition des études qualitatives.....	64
1.3.	La méthode d'analyse des données.....	65
Section 02 : Présentation de la CNEP Banque		66

Table des matières

2.1.	Historique de la CNEP Banque	66
2.2.	Mission de la CNEP Banque	66
2.3.	Evolution de la CNEP Banque	66
2.3.1.	Première période (1964-1970) : collecte de l'épargne	66
2.3.2.	Seconde période (1971-1979): encouragement du financement de l'habitat.....	66
2.3.3.	La décennie 1980 : La CNEP au service de la promotion immobilière	67
2.3.4.	LA CNEP après 1997	67
2.3.5.	Le 31 Mai 2005: financement des investissements dans l'immobilier	67
2.3.6.	Le 17 juillet 2008: Repositionnement stratégique de la CNEP Banque.....	68
2.4.	Organisation de la CNEP Banque	68
2.5.	Missions et opérations de la CNEP Banque	69
2.5.1.	Les missions de la CNEP Banque	69
2.5.2.	Les opérations de la CNEP Banque.....	70
2.6.	Présentation du Réseau de Tizi-Ouzou.....	71
2.6.1.	Historique	71
2.6.2.	Mission de l'agence	71
2.6.3.	Organisation de l'agence	72
2.6.4.	Les produits d'assurance offerts par l'agence de Tizi-Ouzou	74
2.7.	Le E-paiement.....	74
2.7.1.	Vente des cartes Inter Bancaire (CIB)	74
2.7.2.	Personnalisation des cartes épargne (CE).....	76
2.7.3.	Vente de Terminal de Paiement Electronique (TPE)	76
2.7.4.	Service e- paiement.....	76
2.7.5.	Service E-Banking	77
2.7.6.	Les services CNEP à distance (e-CNEP).....	77
Section 03 : L'évolution de l'épargne et des crédits immobiliers en au niveau de la CNEP Banque		78
3.1.	Les comptes clients.....	78
3.1.1.	Ouverture et tenue d'un compte CNEP	78
3.2.	Situation d'épargne.....	81
3.2.1.	Les soldes d'épargne.....	81
3.2.2.	Engagement et mobilisation des crédits	83
3.2.2.1.	Les crédits aux particuliers (crédit hypothécaires)	83
3.3.	Recouvrement de crédits de logement.....	84
3.3.1.	Recouvrement de crédits de logement au particulier.....	84

Table des matières

3.3.2. Recouvrement de crédits de logement aux promoteurs.....	85
3.4. Analyse de la corrélation épargne-crédit au sein de la CNEP Banque.....	87
Conclusion.....	89
Conclusion générale.....	90
Bibliographie.....	90
Annexes.....	90
Table des matières.....	90
Résumé	

Résumé

L'épargne joue un rôle capital dans une économie. Son accumulation revêt d'un intérêt majeur pour le fonctionnement des banques, car à travers les placements importants, les banques peuvent répondre aux demandeurs de crédits.

La politique de collecte de l'épargne bancaire constitue l'ensemble d'outils, de mesures et de techniques permettant d'optimiser l'épargne et de son utilisation. De ce fait, elle peut s'étendre sur plusieurs actions allant du respect des normes prudentielles jusqu'aux stratégies internes généralement fondées sur les politiques de marketing, de proximité, d'efficacité, de communication, etc....

La mobilisation de l'épargne bancaire représente un phénomène primordial pour la CNEP banque à travers ces différentes agences qui proposent à sa clientèle plusieurs formules d'épargne, mais aussi elle constitue la principale banque qui répondent aux besoins des citoyens en termes de crédits à l'immobiliers. Aux particuliers ou aux promoteurs.

En revanche ne bonne politique de collecte de l'épargne auprès des ménages, la CNEP- Banque peut créer un marché de capitaux permettant des échanges fructueux entre les apporteurs de capitaux (les épargnants) et les demandeurs des capitaux.