

UNIVERSITE MOULOU D MAMMERI de TIZI-OUZOU
Faculté des Sciences économiques, Commerciales et des Sciences de
Gestion Département des Sciences économique



Mémoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du Diplôme de Master en Economie Monétaire et Bancaire

Option : Economie Monétaire et Bancaire

Thème

Financement de la promotion immobilière, cas du CPA de Tizi-Ouzou

Réalisé par :

LARIBI Malha

HENNA Larbi

Dirigé par :

Mr. ABIDI Mohamed

Membres du jury :

Président : Pr OUALIKEN Salem

Rapporteur : ABIDI Mohamed MCB

Examineur : ACHIR Mohamed MCB

Année Universitaire : 2018/2019

Remerciement

Tout d'abord merci à Dieu, le miséricordieux, de nous avoir donné la force de réaliser ce modeste travail.

Ensuite nos remerciements vont spécialement à nos chers parents de nous avoir accompagné, soutenu afin d'arriver au terme de ce travail qui est le fruit de plusieurs années d'études.

On tient tout particulièrement à remercier Mr Abidi Mohend notre promoteur pour ses conseils et ses orientations utiles.

Nous remercions aussi les membres de jury d'avoir accepté d'évaluer notre travail

Nous remercions tous le personnel de la direction de CPA en particulier Monsieur Hamid Henous et madame Hachid.

Enfin, nous tenons à remercier tous ceux qui nous ont aidé de près ou de loin à réaliser ce travail, ou avaient l'intention de le faire.

Un grand merci à tous...

Dédicaces

*Je dédie cet humble travail avec grand amour sincérité et fierté À mes
chers parents, source de tendresse de noblesse et d'affection*

À mon mari et mon binôme Larvi

*À mes frères et sœurs en témoignage la fraternité, avec mes souhaits de
bonheur et de succès*

À ma copine Souad

À tous les membres de Ma famille

À tous mes amis, tous mes professeurs

Et a tous ceux et celles qui compulsent ce modeste travail.

Malha

Dédicaces

Je dédie cet humble travail avec grand amour sincérité et fierté À
mes chers parents, source de tendresse de noblesse et d'affection.

À ma femme et mon binôme Malha

À mes frères Syphax, Ghiles, et Atheman, en témoignage la
fraternité, avec mes souhaits de bonheur et de succès

À tous mes camarades de lutte amirouch, ahmed, idir, ghilas, salem,
khaled, slimane, brahim, anis, mes amis du RAJ et du FFS, ainsi que tous
ceux et celles que j'ai connu durant mon parcours universitaire, syndical,
associatif et politique.

À tous les membres de Ma famille

À tous mes professeurs

Et a tous ceux et celles qui compulsent ce modeste travail.

Larvi

Introduction générale

Au lendemain de son indépendance et à l'ère de la mise en œuvre de réformes économiques et financières, l'Etat Algérien se trouvait devant le défi de réaliser la cohésion sociale, et ce dans un contexte caractérisé par la récession économique, les déséquilibres financiers et un niveau élevé de chômage ainsi qu'un problème épineux du logement, un déficit de 3, 000,000 millions de logements.

Le problème de logement se pose avec acuité à cause, entre autres, du taux démographique non maîtrisé 3,5% par an. Et d'un déséquilibre important touchant la répartition de la population sur le territoire national, 40% des habitants sont localisés dans la bande du littoral, contre 25% dans la zones telliennes soit 2.1% du territoire, ainsi donc 65% de la population est concentrées sur une superficie, ne dépassent pas 4% de territoire.¹

La crise du logement en Algérie est un phénomène complexe. Cette crise se manifeste par :la faiblesse du parc immobilier existant, l'insuffisance de l'offre de logement, et la demande ne cesse de croître, en ajoutant les aspects les plus manquant à savoir, l'entassement dans les habitations qui se manifeste par le Taux d'Occupation par Logement (TOL) estimé à 7,3 personnes par logement et dans l'inadaptation entre l'offre et la forte demande, et le développement des bidonvilles.¹

Cette crise du logement en Algérie est l'une des conséquences de l'intervention de l'Etat dans tout le processus de production, de financement et de commercialisation. Le secteur a souffert après l'indépendance du monopole étatique, car le logement était considéré comme un problème social, et devait être une préoccupation quasi-totale de l'Etat.

Pour faire face à ce problème, à partir de 1986, l'environnement bancaire a connu des innovations caractérisées par le relâchement progressif du monopole de l'Etat dans le secteur de l'habitat. C'est ainsi que les pouvoirs publics ont adopté deux lois régissant l'activité immobilière, dont l'objectif est d'assurer la substitution à l'offre étatique l'offre privée et de réduire les écarts entre l'offre et la demande de logement.

Jusqu'en 1997, la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) était la seule institution bancaire pouvant financer le logement à coté bien sûr du trésor public. Suite à la crise de ce secteur qui prévalait, l'Etat s'est trouvé dans l'obligation d'impliquer, dans le cadre des réformes bancaires, dont principalement les banques et les promoteurs privés.

C'est dans ce sillage, que le ministre des finances avait annoncé que les ministres de l'habitat et des finances examinaient la possibilité de créer une banque spécialisé dans le financement du logement en Algérie.

¹ : ONS, résultats RGPH 2008.

Et suite à des concentrations au sein du gouvernement, il a été décidé de confier le financement de logement au Crédit Populaire Algérien (CPA) dans une première étape en attendant la création d'une banque spécialisée dans le logement.

Ainsi, dans le cadre de ce travail nous avons posé la problématique suivante :

« Quel est le rôle de la banque, en particulier le CPA de Tizi-Ouzou, dans le financement de l'immobilier ? »

De cette question principale découlent d'autres questions secondaires, à savoir :

- Qu'elle est la situation du logement en Algérie ?
- Quelles sont les raisons qui freinent l'offre de logement en Algérie ?
- Quels sont les instruments et les mécanismes utilisés justement par l'Etat pour faire face à la crise du logement en Algérie ? les mécanismes adoptés sont-ils efficaces ?
- -Quelles sont les procédures nécessaires à suivre pour l'octroi d'un crédit immobilier au sein du crédit populaire d'Algérie ?

Afin d'apporter quelques éléments de réponse à ces interrogations, nous avons opté pour la méthodologie suivante : dans un premier temps, nous avons procédé à la recherche bibliographique portant sur les aspects théoriques relatifs au financement du logement (par la consultation des ouvrages, des revues, des thèses, des mémoires, etc.). Puis, dans un second lieu, présenter le cas pratique effectué sur le terrain.

Nous avons structuré ce travail en trois chapitres. Le premier chapitre portera sur l'état des lieux du secteur du bâtiment en Algérie, en général et ce à travers la présentation de l'évolution du secteur du bâtiment depuis l'indépendance de l'Algérie jusqu'à la situation actuelle. Ensuite, nous évoquerons la politique de développement et son impact sur le logement en Algérie.

Le deuxième chapitre retracera les étapes et procédures de financement en Algérie à travers les formes et politiques de financement du bâtiment en Algérie ainsi qu'aux nouveaux dispositifs de financement qui ont été créé pour dynamiser le secteur.

Le troisième chapitre est consacré à l'illustration d'une étude pratique sur l'octroi d'un crédit immobilier aux particuliers.

Chapitre I : Etat des lieux de secteur du logement en Algérie

Introduction

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème, dans la dimension internationale, à l'ensemble des pays de la planète. Il est l'un des domaines les plus sensibles qui caractérisent la crise multidimensionnelle que vit actuellement le pays.

L'objet de ce chapitre consiste à présenter dans la première section l'évolution du secteur du logement en Algérie durant la période coloniale et celle d'après l'indépendance, puis la seconde section sera consacrée à la politique de développement et son impact sur le logement, et la dernière section traitera des approches de la crise du logement.

Section 1 : L'évolution de secteur du logement en Algérie dans la période coloniale et après l'indépendance**1) Le logement en Algérie dans la période coloniale**

La colonisation française entreprit la récupération des villes, des terres agricoles et la création de nouveaux centres de colonisation, l'un des objectifs était de récupérer les meilleures terres en rejetant les paysans vers les terres pauvres et incultes. Ces derniers dépossédée et refoulée, fournissait au colonat une main d'œuvre résignée et à bon marché, l'excédent de la force de travail se dirigeait vers les villes que l'occupant transformait et restructurait pour mieux en assurer le contrôle.

La colonisation depuis son événement en Algérie, a poursuivi une politique de réagrégation en matière de logement, les colons entreprirent la création de nombreux villages sur les terres riches qui sont des centres de rayonnement administratif et économique :

- Plus de 700 villages furent créés en l'espace de 30 années ;
- 1 000 000 d'européens pour 262 000 logements, soit 26,2 logements pour 100 européens. ;
- 8 455 000 musulmans pour 209 000 logements, soit 2,4 logements pour 100 musulmans.

Les chiffres à eux seuls expriment la situation de ségrégation dans laquelle vivaient les Algériens. Le déficit en logement n'est calculé que par rapport aux européens. Il est remarqué que qui devaient aller à la population d'origine musulmane représentaient quantitativement plus de 80% du total.²

² Recensement général de la population et de l'habitat. PGPH.

Les migrants européens s’installèrent dans les villes existantes où leurs nombres dépassent, au fur et à mesure, celui des nationaux :

- 260 000 entre 1870 et 1900. Dès 1870, 60% des colons sont des citoyens ;
- 64% de citoyens en 1885, 70% en 1925 sur la population totale européenne de 864 000 habitants.

Comme le note François Abella, la population européenne était urbanisée à 85% à la veille de la guerre de libération nationale.

En définitif, cette politique coloniale a laissé l’Algérie, au lendemain de son indépendance avec :

- 3 000 000 d’habitations arrachés à leurs foyers et à leurs villages pour être regroupées dans des camps de concentration ;
- 4 000 000 de détenus ou internés ;
- 300 000 réfugiés, principalement en Tunisie et en Maroc.

Tableau N°1 : illustre l’évolution du nombre des logements construits avec l’aide des Pouvoirs publics pendant la guerre

Années	1949	1950		1951	1952	1953	1954	1955	1956	Total
Log/Mrd f.f	1	4		9	14	15	18	26	26	116

Source : perspective décennales et développement économique en Algérie.

Et en milieu rurale, 8 000 villages détruits et la population n’est apparue remarquable qu’à partir de la colonisation :

- La période allant de 1954-1966 (en 12 ans) la population a enregistré une évolution de l’ordre de 3 273 000 habitants, soit 37% de croissance ;
- La période allant de 1966-1977 (en 11ans) un accroissement de 6 232 000 habitants est enregistré, soit 51% ;
- La période allant de 1977-1987 un accroissement de 4 721 000 habitants est enregistré, soit 25%.

2) Le logement en Algérie après l’indépendance

Après l’indépendance, le secteur de l’habitat a été négligé et le caractère prioritaire ne lui a pas été accordé et ce, même s’il lui était reconnu le statut de l’urgence. Ainsi, les moyens mobilisés et les contraintes du développement ayant marqué cette période n’ont pas permis de prendre en charge les besoins de logement de la population et le déficit entre l’offre et la demande était fortement perceptible.

2.1. Le logement dans la période 1962-1969

La période comprise entre 1962 et 1966 était caractérisée par un exode rural massif lié en partie au départ des européens.

Selon les données du recensement général de la population (RGPH) de 1966, la croissance urbaine liée à l'exode rural durant cette période était estimée à 600 000 personnes, soit 150 000 personnes par an en moyenne. Le départ des Européens correspond à la décolonisation, au mouvement de reconquête de la ville par la population algérienne, c'est la libération du parc de logements occupés par les Européens, et l'appropriation de l'espace urbain³.

Au lendemain de l'indépendance du pays, la priorité des pouvoirs publics était orientée vers l'accumulation du capital en vue de l'industrialisation du pays. Cette industrialisation s'effectuera au détriment du secteur de l'habitat. Au cours de cette période, l'occupation des logements libérés par les Européens, estimés à un million d'unités, avaient permis d'atténuer la tension autour du logement.

Tableau N°2 : Situation comparée de l'habitat en Algérie entre 1954 et 1963.

Démographie	Zone urbaine	Zone rurale	Total
1954	2.416.000	7.054.000	9.470.000
1963	3.535.000	6.753.000	10.288.000
Nombre de logements en dur			
1954			
1963	406.771	813.480	1.220.221
	496.987	664.384	1.161.371
Taux d'occupation du logement (T.O.L)			
1954	5,94	8,67	7,76
1963	7,12	10,16	8,86
Déficit			
1954	107.013	597.320	704.333
1963	386.763	686.216	1.072.979

Source : BENMATTI. (N.A), « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie », Edition, SNED, Alger, 1982, p 162.

D'après le tableau ci-dessus, en 1963, le déficit était de l'ordre de 1.072.979 logements, alors qu'à cette date, la population atteignait 10.288.000 habitants, et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 8.86 personnes par logement.

En 1966, le nombre de logements recensés était estimé à 1.980 000 unités. Parmi ces logements recensés, plus de 25 % sont constitués de baraques, de bidonvilles, de gourbis et

³ Recensement général de la population et de l'habitat 1966.

autres constructions en non dur. Le tiers seulement de ce parc disposait de commodités nécessaires, telles que l'eau, les égouts, le gaz et l'électricité. Près de la moitié des logements avaient plus de 30 ans d'âge et nécessitaient pour la plupart d'entre eux des travaux de rénovation et d'entretien, et plus de 80% des logements composées de trois pièces ou moins⁴.

Tableau N°3 : Situation de l'habitat en Algérie en 1966

Population	12.069.347
Nombre de logements dont :	1.979.888
▪ Construction en dur	1.423.253
▪ Construction en non dur	352.652
▪ Construction particulière (et types non déclaré)	204.200
Nombre de personnes par logement (T.O.L)	6,1
Age du parc	45,8%
▪ pourcentage de logement construit avant 1945.	
Confort des logements ordinaires :	
▪ Pourcentage de logement sans courante	65,6
▪ Pourcentage de logements sans évacuation	60,4
▪ Pourcentage de logements sans gaz ni électricité	59,7

Source : BENMATTI. (N.A), « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, Edition SNED, Algie, 1982, p 162.

Cependant, à cette époque que fut lancé le plan triennal 1967-1969 qui se proposait dans le domaine de l'habitat rural :

- de déterminer le reste à réaliser sur les programmes en cours initiés dans le cadre du plan de Constantine⁵, laissé à l'état de carcasses ;
- de lancer un nouveau programme de construction de logements pour un budget estimé à 100 millions de dinars et à exécuter sur la période du plan triennal.

2.2. Le logement dans la période 1969-1977

La période comprise entre 1969 et 1977 était caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements et par l'intensification des investissements de l'Etat.

Une moyenne de huit ans était réceptionnés et occupés avant que les travaux de construction ne soit entièrement terminés, à cela s'ajoute l'augmentation des coûts de l'urbanisation exprimée par des nouveaux besoins de financement des communes, les surcoûts de réalisation et les nombreux retards des projets de construction.

⁴ MUCH. Ministère de l'habitat et d'urbanisme.

⁵ Doc. N°134 de février de la direction général du plan.

Ainsi, on assiste au cours de cette période aux caractéristiques majeures suivantes :

- En vue d'exécuter les programmes de modernisation urbaine qui sont appelés à équiper les nouvelles zones à urbaniser, la mobilisation des ressources financières devait être favorisée par la mise en œuvre à grande échelle des mécanismes d'épargne-logements ;
- L'émergence de la coopérative immobilière ayant pour objectif de promouvoir l'accession à la période du logement familial ;
- La CNEP lance la formule « crédit aux coopératives immobilière » ;
- L'Etat a fait recours aux techniques de construction industrialisées généralement importées, dans le but de réaliser les programmes lancés.

Durant la période 1967-1978, le bilan économique, fait ressortir état de réalisation de 385.000 logements, ajoutés aux 1.784.404 constructions ordinaires recensées en 1966, donneraient état de 2.169.904 logements en constructions ordinaires.⁶

Le secteur de l'habitat urbain a consommé au cours de cette période plus de 9,148 milliards de DA. Il a livré au total 69 789 logements urbains. Au final, au lieu d'atteindre 10.000 logements livrés par an, prévus par le premier plan quadriennal, le rythme réel de livraison n'a été que de 4 600 par an. Tout au long de cette période les réalisations ont été faibles d'autant plus que les objectifs étaient au-dessous des besoins nationaux en logement.

Tableau n°4 : Prévision et réalisation de logements urbains de 1967 à 1977.

	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974 -1977	Total	
Plan triennal 1967-1969	20.548	9.775	7.140	3,633	20.548	0
Premier plan Quadriennal 1970-1973	41.115	-	2.127	18,318	20.455	20.670
Deuxième plan Quadriennal 1974-1977	156.618	-	-	6.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	280159	45.201	173.143

Source : BENMATTI. (N.A), « *L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie* », Edition SNED, Algie, 1982, p162.

⁶ Plan de développement économique et social en Algérie (1959-1963), élaboré par le gouvernement français, en 1958, 30 octobre 1958.

Un examen de recensement en 1966 et 1977 de la population et du parc immobilier fait apparaître un grand déficit.

Tableau n°5 : Etat de la population et du parc immobilier en en 1966 et 1977.

	Population (en millions)	Parc immobilier (y compris les constructions précaires)
1966	12	1.980.000 logements
1977	17	2.288.000 logements

Source : BOUBKEUR. (S) : « L'habitat en Algérie », Edition, OPU, Alger, 1986, p33.

Ce déficit en logement est due essentiellement à la pression démographique qui fut sous-estimée de 1962 au premier plan quinquennal, tandis que pendant ce temps s'est développée une migration importantes vers les villes.

Le taux d'accroissement moyen des villes entre les deux recensements (1966 et 1977) est de 74%⁷, tandis que le taux de croissance démographique national est de l'ordre de 3,2% par an.

En effet, pour maintenir la situation de l'habitat au même niveau que celle de 1966, il aurait fallu un parc immobilier de 2,8 millions de logements en 1977⁸. Or, le déficit en logement est déjà de l'ordre de 700.000 au début des années 1977 et serait évalué à 900.000 logements en 1979 :

- Le taux d'occupation par logement de 1966 à 1977 a significativement augmenté, aussi bien dans le secteur urbain ou il passe de 5,7 à 7,7 que dans le secteur rural ou il passe de 6,3 à 7,8 qu'au niveau de la moyenne nationale qui passe de 6,1 à 7,8 ;⁹
- Pour la période décennale 1966-1977, on évalue à 290.000 au maximum le nombre de logements achevés livrés par les secteurs publics et privés.

L'analyse de la situation physique de l'habitat urbain et rural donnera une idée plus précise sur la faible quantité de logements achevés, le nombre de ceux au cours de réalisation et les logements non lancés, dont la construction est prévue mais qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux.

2.3. Le logement dans la période 1980-1989

Durant ce premier plan quinquennal, l'Etat a affecté pour le secteur de l'habitat une enveloppe budgétaire de l'ordre de 60 milliards de dinars, en vue de réaliser 700.000 logements.¹⁰

⁷ BOUBKEUR. (S) : « L'Habitat en Algérie », Edition, OPU, Alger, 1986, page 33.

⁸ BOUBKEUR. (S), *Op. cit.*, page 34.

⁹ HAMIDOU. (R) : « *Le logement, un défi* », Co. Edition OPU/ENAL, Alger, 1989, page 197.

¹⁰ BOUGAOUYA (S) : « *La gestion des crédits immobilier* » mémoire de fin d'étude (ESB) », 2003, page16.

Le programme des particuliers prévu dans le cadre de l'accèsion à la propriété privée est estimé à 250.000 logements¹¹, soit 50.000 par an.

De plus, les programmes publics ont couvert 450.000 logements dont 300.000 logements urbains et 150.000 ruraux¹².

Par rapport à l'objectif global de 700.000 logements fixés pour cette période, le taux de réalisation n'a été que de 60% représentant la livraison de 407.000 logements dont 125.000 relevant de l'initiative privée et 282.000 sont initiés par le secteur public, pour un montant évalué à 46 milliards de dinars.

« Ce plan a eu pour objectif de réduire et résorber les déséquilibres économiques, sociaux et spatiaux constatés lors du bilan de la décennie antérieure, ainsi que d'abaisser les contraintes et réduire les rigidités qui en sont à l'origine pour, ce faisant, recréer un environnement favorable à la reprise d'une dynamique interne de développement appropriée à l'étape de construction d'une économie plus autonome ».

En 1985 et 1986, les réalisations ont été respectivement de 68 530 et 88 181 logements, induisant un déficit de 60 089 unités durant ces deux années. L'objectif de 100 000 logements annuel à partir de 1980 n'a jamais été atteint, alors que les besoins ont dépassé de trop ce seuil et s'accroît toujours non seulement par suite de la détérioration du parc mais aussi, et surtout, en raison de l'explosion démographique qui a prévalu jusqu'en 1985.

D'après le recensement général de la population de 1987¹³, la population occupée à cette date s'élevait à 4,137 millions contre 2,336 millions en 1977, soit un accroissement de 1,801 million en 10 ans.

Au cours de la période 1985-1989, le programme de logement est réduit à 674 000 unités, 541 000 logements seulement seront livrés.

A la faveur de ce deuxième plan, 298 000 logements ont été réceptionnés dans les villes, et 244 000 logements dans les campagnes dont 140 00 unités relevant du précédent plan.

Ce plan vise essentiellement :

- Une meilleure organisation du secteur de logement ;
- La détermination des responsabilités de l'administration financière et des institutions financières.

¹¹ BENACHEHOU (S) : « L'expérience Algérienne de planification et de développement, 1962-1982 », Edition OPU, Alger, page 120.

¹² RGPH.

¹³ Ministère de l'habitat et d'urbanisme.

A partir de la fin de 1986, le rythme des constructions s'est ralenti, car la population nationale de matériaux de construction était-elle même déficitaire. Ce secteur a, de plus, connu une évolution difficile à partir de 1988, consécutivement à la généralisation de grèves.

2.5. Le logement dans la période 1990-2009

Selon le rapport du recensement de la population et de l'habitat de 1998, le parc logement était de 4.102.100 logements, dont 400.000 logements précaires et 800.000 logements en état de dégradation bien avancé, sachant que la population à cette époque dépassait les 30 millions d'habitants et que le taux d'occupation par logement était de 7,14, avec un déficit global qui dépassait le 1,2 million de logement.¹⁴

Tableau N°6 : Livraison enregistrées de 1994 à 1998.

Programmes	1994	1995	1996	1997	1998
Habitat urbain	37. 585	89. 435	79 .312	88. 464	87. 429
Habitat rural	43. 999	48. 087	32. 528	26. 751	33. 945
Total	81. 584	131. 522	111. 480	111. 597	121. 347

Source : ministère de l'habitat et d'urbanisme.

Au cours de la période 1999-2003, le secteur de l'habitat s'est inscrit sur une tendance positive avec une production globale de 693.280 logements, soit près de 138.000 logements par an. A la fin 2003, le parc logement en Algérie est constitué de 5.793.331 unités.

Durant la période 2005-2009, près de 1.045.000 logements ont été livrés, dont 59% d'unités urbaines et 41% rurales.¹⁵

Le bilan d'activité de l'année 2009 fait état de livraison de 217.795 logements, une mise en chantier de 269.247 logements et une construction de 557.000 logements.

Les crédits alloués au secteur de l'habitat dans le cadre du programme quinquennal 2005-2009 avaient atteint 2 275 milliards de dinars (additifs et réévaluations compris), soit 13% du total des crédits avoisinant les 17 297 milliards de dinars.

Selon l'office national des statistiques, le parc logement avait atteint en 2008, plus de 6.748.057 logements publics et privés, soit un accroissement de 28,5% par rapport à 1998. A la fin de 2009, le parc logement a atteint un total de 7.090.000 unités.

3) La situation actuelle du parc logement

La volonté de posséder son propre logement est une tradition fortement ancrée dans la mentalité du pays. La libéralisation de la construction privée, la loi pourtant cession des biens de l'Etat qui ont modifié très largement le statut juridique du parc de logement n'ont fait qu'accentuer cette tendance.

¹⁴ Recensement général de la population et de l'habitat 1998.

¹⁵ Encarta 2009.

En Janvier 2012, l'Algérie comptait 35,7 Millions d'habitant, représentant 14,59 habitants au Km2. Cependant ce chiffre reflète mal la répartition véritable de la population. En effet, on estime que 96% de la population vit sur 17% du territoire, essentiellement dans le nord du pays, et le reste dans le sud. Cette différence aussi se manifeste entre la population urbaine et la population rurale, et la compagne algérienne ne cesse d'augmenter, ce que signifier une demande importante en matière de logements.¹⁶

Le secteur DE d'habitat a programmé de réaliser, durant le seul quinquennal 2010-2014, quelque 2,2 millions d'unités, dont 700 000 logements ruraux, pour faire face à une pénurie chronique de logement, dont l'objectif de réhabiliter le tissu urbain et de résorber l'habitat précaire.

Pendant cette période, le secteur de l'habitat bénéficie d'un financement bancaire de près de 1 200 milliards de dinars, ce qui augmente son budget à plus de 4 900 milliards de dinars. Un montant historique pour un secteur économique en Algérie :

- Un total de 7 941 681 unités était recensé jusqu'à octobre 2013 contre 5 416 331 unités en l'an 2000 ;
- Le taux d'occupation par logement a progressé de 5,59 personnes par logement en 2000 à 5,44 en 2005 pour atteindre 4,68 en octobre 2013 ;
- L'investissement public imposant était estimé à 6000 milliards de dinars durant la période 2005-2014.¹⁷

Au cours de la période 2015-2019, le ministre de l'habitat a indiqué que, durant ce plan quinquennal, 1,6 million de logements seront construits, alors que 650 000 autres sont en cours de réalisation en 2014.

Parmi ces 1,6 million de nouveaux logements, on compte notamment 817 logements publics locatifs (LPL), 724 000 logements ruraux, 255 000 logements promotionnels aidés (LPA), 86 000 logements de types Location-vente (AADL) et 15 000 logements promotionnels publics (LPP)¹⁸.

Le secteur de logement été un axe prioritaire dont l'objectif été d'atténuer la crise de logement. L'Algérie a consenti des efforts substantiels dans la construction du logement depuis l'année 2002, et la réduction des déficits portants dans ce domaine en y consacrant des enveloppes budgétaires conséquentes et en multipliant les formules d'accès aidé ou non à toutes les catégories de la population.

¹⁶ Encarta 2009.

¹⁷ ALI MARINA. (M) : « *Quinze ans de défis et de réalisation* », Journal el-Djazair.com N°89, Aout 2015.

¹⁸ *Idem*.

Section 2 : Les approches de la crise de logement en Algérie

L'approche qualifiée « qualitative », appréhende la crise de logement sous l'angle macroéconomique. De la confrontation entre le retard en matière de construction de logements, et l'inadéquation entre les besoins et la production effective, est déduite la nécessité d'augmenter la capacité de production.

L'approche qualifiée de « qualitative », développe un point de vue plus analytique : « elle privilège les phénomènes d'urbanisation, leurs effets sur le mode de vie des habitants et sur l'environnement socio-économique en général ».¹⁹

1. L'approche qualitative ou « sociale »

1.1. L'aménagement du territoire

Depuis 1967, la politique de l'aménagement du territoire en Algérie a eu une approche certes volontariste, mais était sous-tendue par une justice sociale égalitariste. Officiellement la politique était engagée, mais les conditions de sa mise en œuvre étaient faibles ou parfois inexistantes.

Dès 1988, avec l'avènement de l'effacement des stratégies socio-économiques de l'Etat, il y a eu abandon de toutes les actions territoriales. Ce n'est qu'en 1994, que l'aménagement du territoire retourne dans l'organigramme du gouvernement et qu'il a affiché un réel souci de relance de la nouvelle politique nationale de l'aménagement du territoire, dont l'objectifs de la redistribution territoriale équitable de la croissance afin d'éviter sa concentration dans des régions particulières, ce qui amplifierait les marginalisation, les exodes de populations et les désordres économiques et sociaux attachés à l'état actuel du territoire algérien.

En effet le taux de croissance démographique national est de l'ordre de 3,2% par an, que le solde migratoire de la campagne vers les villes algériennes augmente donc selon les cas de 5 à 8%, et plus de six millions d'Algériens vivent aujourd'hui dans les villes de plus de 15 000 habitants contre trois millions en 1966. Douze villes ont plus de 100 000 habitants contre quatre en 1966. Le taux d'accroissement moyen des villes entre les deux recensements est de 74%²⁰.

Les moyens de cette politique ne vont pas se concentrer uniquement sur l'Etat qui joue un rôle primordial dans l'économie. Les collectivités locales, les associations, en tant que représentantes des citoyens, vont être impliquées comme acteurs économiques et partenaires de cette politique.

¹⁹ BOUBKEUR. (S), *Op. cit*, page 30.

²⁰ C.f. Judet, « *Obstacles aux transferts de technologie* », page 3.

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire), définit les orientations, les actions et les politiques territoriales. Ses objectifs stratégiques devraient permettre :

- La protection des écosystèmes fragiles ;
- La diffusion des services publics et l'élimination de toutes les causes de marginalisation et d'exclusion sociale, tant dans les campagnes que dans les villes ;
- La maîtrise et l'organisation de la croissance des villes et des agglomérations.

Pour soutenir ces objectifs, il est nécessaire d'élaborer des schémas directeurs nationaux des grandes infrastructures et des équipements collectifs et les intégrer au SNAT. Ces schémas directeurs vont se réaliser par la mise en œuvre d'un système de financement local ouvrant sur le partenariat Etat / collectivités locales afin d'assurer une décentralisation dans le développement local.

1.2. Les formes d'urbanisation

Après l'indépendance du pays, la population algérienne était majoritairement rurale. Malgré un exode rural continu, les campagnes algériennes restent très peuplées : 11,2 millions d'habitants à la campagne contre 8,2 millions dans les villes. On parle de ruralisation car de nombreux villages connaissent la même situation que les cités urbaines.

Contrairement à la stagnation de la production de logement en milieu urbain, la construction en milieu rural connaît une régression à partir de 1980²¹. En effet, le taux d'urbanisation, selon le critère établi par le service de recensement a évalué comme suit :

- **1954** : 25% ;
- **1966** : 31,4% ;
- **1977** : 40% ;
- **1987** : 49,6% ;
- **1998** : 59,3% .

Au cours de la décennie 1966-1977, il est constaté que les grandes métropoles ne sont pas les seules à connaître une croissance de leur population. En effet, les villes moyennes maintiennent leur poids relatif occupé en 1966, tandis que les grandes villes subissent déjà une légère diminution de ce poids.

En 1979, le taux de réalisation des programmes, c'est-à-dire le ratio logements achevés/ logements inscrits atteignait à peine 25%.

²¹ BOUBKEUR. (S), « *l'habitat en Algérie* », Edition, OPU, Alger, 1986.

La situation n'a que très peu évolué en 1980, année au cours de laquelle il était prévu de construire 100 000 logements par an, alors que l'appareil de production n'a pu en réalité livrer que 33 000 logements aux utilisateurs.

Tableau N° 7 : Formes de l'urbanisation depuis 1966

Villes de	Population regroupée (en %)		
	1966	1977	1987
Plus de 100 000 habitants	46.2	46	38.7
50 à 100 000 habitants	15.5	15.5	16.4
Moins de 50 000 Habitants	38.3	38.5	44.9
Population urbaine totale	100	100	100

Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, « Aménager l'Algérie de 2020 », Mars 2004, p35.

Au cours de la période 1977-1987, la crise du monde rural perdure, au moment où l'emploi urbain se développe, sous formes surtout d'activités de services (secteur informel dynamisé par la nouvelle gestion des importations) et des activités administratives (induites du découragement administratif de 1974 et 1984). Durant cette période il y eut transfert de 2 millions de personnes :

- Les petites villes (moins de 50 000 habitants) affichent de forts taux de croissance ;
- Les grandes villes (+ de 100 000) habitants) augmentent leur part relative de la population urbaines : 41,8% en 1998 contre 39,4% en 1987 ;
- Les villes moyennes (50 000 à 100 000 habitants) qui affichaient 16,1% de la population urbaine en 1987, reculent à 13% en 1998.

Dans la même décennie, les quatre régions métropolitaines (Alger, Oran, Constantine, Annaba) ont enregistré 30% d'augmentation de la population urbaine du pays. Cependant, déjà à cette période, on constate qu'une bonne partie de cette urbanisation est déversée sur l'environnement de ces métropoles pour cause de saturation des centres urbaines.

La période 1987-1998 est caractérisée principalement :

- L'absence d'une dynamisation des activités de l'économie dans les villes ;
- Le taux d'urbanisation affiche un transfert de plus de 2 500 000 personnes du monde rural vers les villes, ce qui confirme la persistance de la dévitalisation des espaces ruraux ;
- La non maîtrise globale de l'urbanisation et la gestion des villes elle-même.

Tableau N° 8 : La croissance démographique et le nombre de villes entre 1987-1988.

	Nombre de villes		Population	
	1987	1988	1987	1988
Strates de villes				
Grandes villes (plus de 100 000 h)	16	32	4 .514. 990 (39,4%)	7. 098 .384 (41,8%)
Villes moyennes (50 à 100 000h)	26	34	1. 851. 467 (16,1%)	2. 212. 786 (13%)
Petites villes (moins de 50 000 h)	405	513	5. 078. 131 (44,9%)	7. 655. 737 (45%)
Total	447	579	11. 444 .588 (100%)	16. 966. 907 (100%)

Source : « Aménager l'Algérie de 2020 », ministère du territoire et de l'environnement.

Au cours de la période 1987-1998, la population des périphéries a presque triplé dans les métropoles du pays, en recevant 1 200 000 citoyens, soit équivalent de 12 nouvelles villes de 100 000 habitants, qui ont consommé près de 6 500 hectares pour les besoins de l'habitat, souvent au détriment des terres agricoles :

- Sur les hauts plateaux, de deux villes de plus de 100 000 habitants en 1987, on passe à 9 villes de plus de 100 000 habitants en 1998.

La quasi-absence des villes moyennes (50 000 à 100 000 habitants), et le foisonnement des petites villes avec désertification et dévitalisation économique de la steppe.

1.3. Le respect des règles de construction et les normes conventionnelles

1.3.1 Le respect des règles de construction

Un phénomène de non-respect des normes urbanistiques, étaient le résultat de la saturation des centres urbains, il commence à apparaître, d'une manière grave, depuis la fin des années 1970, à cause de relâchement des autorités en matière de respect de la réglementation, avec un dispositif réglementaire imprécis, on ajoutons a cela, l'absence de normes dans la politique de l'habitat, et la faiblesse de l'offre de terrains à bâtir, qui oblige les citoyens à passer outre les normes d'urbanisme et d'architecture.

Pour toutes ces raisons et d'autre, un ensemble des règlements essaye d'arrêter les infractions aux règles d'urbanisme et d'architecture :

- **1985** : ordonnance 85-01 (août 1985) fixant les règles d'occupation des sols ;

- **1994** : le décret 94-07 (mai 1994) relatif à la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte, consacre la création d'une police d'urbanisme : inspecteurs de l'urbanisme assermentés habilités à constater les infractions, et à mettre en œuvre les mesures d'urgence.²²

Suite à une politique de l'habitat fondée sur une offre foncière suffisante, ces dispositions n'ont eu qu'une portée limitée au lieu de la restauration de l'autorité de l'Etat en matière de d'urbanisme.

Un autre volet, en matière du respect des normes de construction demeure important et prépondérant en Algérie. Il s'agit de la préservation des habitations du risque sismique, suite au séisme de Chleff en 1954, dont les autorités coloniales édictent un règlement parasismique, intitulé « Recommandations AS 55 ».

1.3.2. Le respect des normes conventionnelles

En Algérie, les normes conventionnelles sont d'abord la taille des logements, le type d'habitat offert et sa définition.

1.3.2.1. La taille de logement

La taille de logement retenue en Algérie est de 3.3 pièces en moyenne. Il en ressort qu'une opération de 100 logements, par exemple, devra compter 330 pièces et la répartition des types de logements se fera comme suit :

- 10% des logements programmés auront 2 pièces ;
- 60% des logements programmés auront 3 pièces ;
- 20% des logements programmés auront 4 pièces ;
- 10% des logements programmés auront 5 pièces.

Le taux d'occupation par pièces est prévu en moyenne à 2 personnes par pièces, dans l'état actuel des moyens, et à 1,61 personne par pièce, dans l'optique d'une amélioration de la situation.

Tableau N°09 : Normes établies concernant le taux d'occupation par pièces (TOP).

Taille des logements	Taille des ménages
2 pièces	3 personnes
3 pièces	5 personnes
4 pièces	8 personnes
5 pièces	11 personnes

Source : MESSAHEL : « L'habitat spontané, essai descriptif, analyse de phénomène politique de maîtrise ». Mémoire doctorat 3^e, cycle 1976.

²² Politique de l'habitat et contraintes de la construction du logement en Algérie, Thèse doctorat, cycle 2009-2010.

Ces normes ne reflètent pas la réalité algérienne. La taille moyenne des ménages, selon les statistiques officielles, a été estimée entre 7 et 8 personnes en 1987 et de 6,18 en 1998. Ce chiffre est très éloigné de la taille projetée. L'évolution sociale demanderait une réduction de la taille des ménages. En ce sens que plus le niveau de développement social s'élève et plus l'évolution ne tend vers l'éclatement des familles traditionnelles.

Même si, dans l'état actuel, ce phénomène est limité et freiné par la situation de crise de l'habitat, il est noté, néanmoins, qu'en 1998 le nombre de ménages à une seule famille, sans présence de personnes hors famille, est évalué à plus de 3,1 millions, soit plus de 71% de l'ensemble des ménages. Il ne représente que 59,4 % en 1966²³.

Cependant la taille des ménages est déterminée par le nombre de logements disponibles, et la société algériennes à connue entre 1966-1987 ;

- Un élargissement de la taille des ménages relatif à la détérioration de la situation de l'habitat ;
- La taille des ménages est passée de 5,91 personnes en 1966, à 6,65 personnes en 1987 ;
- En 1998, la taille des ménages a baissé à 6,58%.

1.3.2.2. Gestion et modalité de répartition de foncier

Le régime foncier est un des facteurs déterminants dans la production urbain en Algérie, qui a connu deux modèles extrêmes, celui des réserves communales et celui du marché foncier libre.

Les pouvoirs publics considèrent la construction individuelle comme l'une des solutions à la crise, pour cela, une ordonnance présidentielle portant sur la municipalisation des sols, classe les zones d'habitat à usage familial, en 3 catégories : A, B, C, en fonction de la rareté des terrains disponibles. Elle établit généralement un rapport direct entre la surface du terrain et la surface construite.

Tableau N° 10 : Les modalités d'occupation des sols.

Taille de la famille	Surface construite autorisée
De 1 à 8 personnes	160 m ²
10 personnes	200 m ²
12 personnes	240 m ²

Source : MESSAHEL : « L'habitat spontané, essai descriptif, analyse de phénomène politique de maîtrise ».Mémoire doctorat 3°, cycle 1976.

²³ Politique de l'habitat et contrainte de la construction du logement en Algérie, thèse doctorat, cycle 2009-2010.

La politique du « tout Etat » s'était illustrée par la « municipalisation » des sols, l'administration des prix et le monopole des pouvoirs publics sur les transactions foncières²⁴.

Elle avait pour principal objectif la satisfaction des besoins de la population en matière de logement, grâce notamment à une stratégie de distribution contrôlée et guidée par les collectivités locales. En outre, cette politique, dite « des réserves foncières communales », devait permettre :

- La préservation des terres agricoles contre l'urbanisation ;
- La maîtrise de la croissance des villes ;
- La démocratisation de l'accès au sol et la lutte contre la spéculation foncière ;
- La levée de la contrainte foncière pour la réalisation des projets de développement.

Cependant, les résultats de sa mise en œuvre ont été loin d'atteindre les objectifs fixés :

- La spéculation foncière s'est développée et encouragée les déviations à la réglementation ;
- L'occupation du sol n'a pas pu être contrôlée et les terres agricoles situées à la périphérie urbaine ont servi à l'implantation de quartiers informels.

En 1990, l'avènement d'une nouvelle loi sur le foncier mettait fin au monopole public et libérait les transactions portant sur les terrains urbains²⁵. Après avoir assumé un rôle de distribution et de contrôle, l'Etat devait désormais assurer la régulation du libre marché afin de corriger ses imperfections dans l'atteinte des objectifs du développement urbain.

La libéralisation du marché foncier a eu pour conséquence directe un développement urbain anarchique où l'habitat individuel domine la production immobilière. Le passage d'un urbanisme de planification à un urbanisme régulé a donné lieu à des actions d'acquisition et de production motivées essentiellement par la spéculation et la constitution de rentes.

En Algérie, la libéralisation du marché foncier et le désengagement de l'Etat ont eu jusqu'à ce jour des effets plutôt négatifs en termes économiques, sociaux et urbanistiques.

2. L'approche quantitative

2.1. Evolution de la demande

La population algérienne n'a commencé à s'accroître d'une manière remarquable qu'à partir de l'indépendance. En effet durant la période entre 1966 et 1977, un examen des recensements de population et du parc immobilier laisse apparaître un déficit chronique.

²⁴ L'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.

²⁵ Loi n° 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière.

Tableau N°11 : Etat de la population et du parc immobilier en 1966 et 1977

	Population (en millions)	Parc immobilier
1966	12	1 980 000
1977	17	2 288 000

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

La population du pays a atteint 16 948 000 habitants au recensement de 1978. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48% par an, alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2 208 721 logements, ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7.²⁶

La croissance rapide après 1966 ne peut s'expliquer que par :

- Une baisse relative de la mortalité après la guerre ;
- L'instinct naturel de récupération démographique, et l'amélioration relative des conditions sanitaires et du niveau de vie de la population ;
- La baisse du taux de mortalité (surtout pour la mortalité infantile) et la hausse du taux de natalité.

En effet, le peuplement de l'Algérie demeure très déséquilibré. A l'origine de ce déséquilibre, les mouvements d'exode massif qu'on connut les hauts plateaux et les montagnes telliennes au bénéfice des métropoles et des plaines du Nord du pays. Durant la période 1966-1977 un début de freinage de la tendance est enregistré au cours de la période suivante 1977-1987, puisque les exodes géographiques deviennent plus limités.

Cette tendance se confirme pour la période 1987-1998 avec un ralentissement des rythmes de croissance démographique des grandes métropoles, qui reviennent avec 24,3% de la population du pays, à la situation approximative de 1966. Globalement, la zone tellienne qui totalisait 67,9% de la population nationale en 1966 ; est diminuée à 64,7% de cette population en 1988.

Tableau N°12 : Evolution des indicateurs démographiques.

Indicateurs	1969	1977	1987	1998	2008
Population en millions	13,7	16,9	23,0	29,1	33,9
Nombre moyen d'enfants par femme	8,36	7,34	5,33	2,82	3
Taux de mortalité infantile (%)	130	110	64	53	-
Taux de croissance annuel (%)	3,37	3,04	3,1	2,1	1,6

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

²⁶ BENAMRANE.D, 1980, « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED, Alger, page 26.

Sur un autre plan, l'analyse des résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1998 et 2008, laisse apparaître que le poids de la jeunesse (0-19) est toujours important (58,25% en 1966, 54,74% en 1987 et 40% en 2008).

La tranche d'âge qui nous s'intéresse en matière de demande de logement, est celle des 15 à 64 ans. Celle-ci est en réelle progression depuis 1966. La proportion dépasse les 59% en 1998 alors qu'elle se situait autour respectivement de 48% et 52% en 1977 et 1987, et dépasse les 60% en 2008. Ce qui laisse présager que la demande en logements va s'amplifier.

Entre 1999 et 2017, l'Algérie s'est couverte de deux à trois millions de logements construits en moins de vingt ans. Aujourd'hui, sa population estimée environ 200 000 habitants, les chantiers de construction y tournent à plein régime (environ 3 000 logements construits annuellement) et la demande en matière de logement en augmentation.

2.2. La maintenance du parc immobilier national

La maintenance immobilière consiste à entretenir, à réparer et rénover périodiquement des immeubles. En effet, dans un pays où il ne construit pas assez de logement et où beaucoup d'immeubles s'effondrent faute d'entretien, la maintenance immobilière et la rénovation urbain revêtent pourtant une importance particulière.

La maintenance immobilière en Algérie ne constitue qu'une activité marginale à laquelle les pouvoirs publics tardent à fournir l'arsenal juridique et les moyens financiers requis pour la promouvoir au rang d'une activité économique à part entière, elle permet, toutefois, de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande d'habitat en allongeant la durée de vie des vieux immeubles d'habitation qui, à défaut, se seraient effondrés et, par conséquent, soustraits du parc immobilier national. Elle permet de réduire l'ampleur du déficit en continuant à abriter de nombreux citoyens dans de vieux immeubles qu'elle a contribué à maintenir en état d'être habités. C'est une activité qui permet de développer encore plus l'industrie des matériaux de construction et de promouvoir de petite et moyenne entreprises, dans un large éventail domaine d'activité.

Dans les pays industrialisés, cette activité représente 30% de la valeur de la production de l'industrie de construction.

Aussi, la demande naturelle en matière de logements, générée par l'accroissement démographique, constitue déjà une charge pour l'Etat. Les citoyens délogés en raison du danger que représentent leurs immeubles restés trop longtemps sans entretien vont représenter une charge supplémentaire.

Les vieux immeubles, parfois ayant des valeurs historiques, continuent à se dégrader et à se fragiliser pour être à la merci du moindre déchainement de la nature. Le séisme de 2003 a

prouvé la vulnérabilité de ces immeubles qui ont subi de gros dégâts ou se sont totalement effondrés. Ce phénomène a révélé au grand jour que même des immeubles beaucoup plus récents peuvent subir le même destin lorsque leurs occupants leur ont fait subir des prédateurs qu'aucune maintenance n'est venue réparer.

En définitive, le manque d'entretien donne un spectacle de laideur qu'offrent bon nombre de cités édifiées pourtant à peine depuis quelques années. L'explication de cet état d'abandon dans lequel se trouve le patrimoine immobilier, s'explique par l'application des lois relatives à la cession des biens de l'Etat à des particuliers et qui a abouti à la privatisation d'une bonne partie de logements publics. La responsabilité de l'entretien est alors transférée de l'Etat, ancien propriétaire, aux particuliers, nouveaux propriétaires ou copropriétaires.

L'activité de maintenance en Algérie mérite d'être organisée et encouragée de manière à ce qu'elle devienne l'apanage de promoteurs immobiliers spécialisés. Le relais devrait passer aux administrateurs de biens que le cadre législatif et réglementaire régissant la gestion des immeubles et des espaces communs, doit aider à se constituer. Dans ce cas, la prise en charge se fera en permanence par les plus concernés, à savoir les occupants, que ce soit les propriétaires ou les locataires. Pour ce qui est du patrimoine privé, il représente 90% du patrimoine national. Il est souvent ancien et c'est ce qui fait qu'il accumule un retard encore plus grand en matière d'entretien. Ce manque d'entretien, de réparation et de rénovation sont la cause d'effondrement d'immeubles, notamment dans les quartiers anciens.

En Algérie, ce niveau de maturité permettant aux citoyens de solliciter volontairement les services de professionnels de la gestion d'immeubles, n'est pas atteint. De même que l'encadrement juridique de cette activité n'a été pris en charge par la législation en Algérie, que depuis 2003.

2.3. Confrontation population / logement

A travers les quatre recensements généraux de la population et de l'habitat (RGPH), il ressort que le nombre de logements disponibles pour 1 000 habitants a évolué comme suit :

- 1966 : 164 logements pour 1000 habitants ;
- 1977 : 146 logements pour 1000 habitants ;
- 1987 : 129 logements pour 1000 habitants ;
- 1998 : 140 logements pour 1000 habitants.

Néanmoins, le recensement général de la population et de l'habitat de 1998 fait apparaître une hausse relative, ce qui laisse présager une amélioration de la situation. Sans oublier, cependant, que la comparaison se fait par rapport à la situation de 1966 qui, elle-

même, n'était pas idéale. Toutefois ces chiffres ont le privilège de refléter la taille moyenne réelle des ménages.²⁷

Tableau n° 13 : Evolution de TOL.

	1966	1977	1987	1998	2008	2017	2019
Population totale (en milliers)	12 012	16 948	23 038	29 272	33 920,1	41 3900	43 000
parc logement (en milliers)	1 982,1	2 290,6	2 998,5	4 102,1	6 589,5	8 000	9 600
TOL	6.1	7.4	7.7	7.13	6.4	4.8	4.49

Source : Office nationale des statistique, série analyse, vol2, 1991, ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

L'aggravation du surpeuplement des logements depuis 1966 est encore plus nette. On voit bien qu'au cours de la décennie 1966-1977, la crise s'est aggravée à une cadence effrayante. L'évolution du TOL en témoigne.

A partir de 1977, la crise est relativement atténuée. L'évolution du TOL est moins rapide (0,3 de 1977 à 1987), alors qu'il a évolué de 1,3 de 1966 à 1977. On peut expliquer cela par le nouveau regard que les Autorités ont eu vis à vis de l'habitat, et par les réalisations des années 1980 qui, sans améliorer la situation puisque le TOL, reste alarmant, ont du moins ralenti son évolution.

Toutefois la situation serait plus grave si l'on faisait abstraction des logements précaires qui sont comptabilisés en tant que logements, et donc ne laissent pas apparaître l'encombrement, tel qu'il existe en réalité.

²⁷ Recensement général de la population et de l'habitat 1998.

Conclusion

Outre qu'il est un levier important pour la relance économique du pays, de par sa triple dimension économique, financière et sociale, le logement représente un besoin indispensable pour le citoyen, c'est pour cela qu'il est inscrit parmi les priorités et l'un des défis à relever par les pouvoirs publics.

L'Etat algérien s'est investi dans ce dossier du logement sur tous ces dernières années afin d'atténuer la crise du logement.

Cela s'illustre à travers la réduction du déficit important dans ce domaine, en ouvrant l'investissement au privé, en impulsant des enveloppes budgétaires très conséquentes et en multipliant les formes d'accès au logement touchant ainsi à toutes les couches de la société.

Chapitre II : Le mode de financement de logement en Algérie

Introduction

Locomotive du développement socio-économique et instrument de relance de l'économie de premier ordre, le secteur de logement en Algérie prend une place majeure dans les enjeux socio-économique. Il est considéré comme un secteur structurant, entraînant tous les autres secteurs.

Le financement de logement a toujours été une des préoccupations majeures de l'Etat. Il consiste en la mobilisation de fonds destinés soit à la construction du logement, à la promotion immobilière ou encore à l'accession au logement des différentes couches de la société.

La production de logement nécessite des fonds pour la réalisation. A cet effet, l'analyse des moyens financiers engagés représente un facteur déterminant de l'offre sur le marché immobilier. A ce titre, il faut signaler que l'Algérie dépense chaque année environ 3% de son PIB pour la promotion et le développement du secteur de logement, ce qui nécessite la mobilisation d'énormes moyens financiers.

Ainsi, 3 700 milliards de Dinars comme budget alloué pour le secteur de l'Habitat dans le cadre du programme quinquennal 2010-2014 (plus de 21% du budget d'équipement de l'Etat).

Depuis quelques années, un nouveau cadre de financement de l'immobilier s'est installé progressivement en Algérie. Mais pour ce faire, plusieurs réformes ont été nécessaires pour le mettre en place en commençant par un nouveau cadre réglementaire de la promotion immobilière, ensuite l'initiation des banques au financement de l'immobilier, et enfin, la création de nouvelles institutions qui avaient pour principal but de faciliter et sécuriser le financement de l'habitat.

Section 1 : Les politiques de financement du logement en Algérie

Le financement de l'immobilier a connu un développement à travers le temps, ce développement est principalement dû aux changements des pouvoirs publics, mais aussi aux demandes, si pressentes, de la population algérienne d'améliorer le secteur de l'habitat.

L'année 1986 a été le point de départ d'une nouvelle politique à travers la loi 86-07 de mars 1986 relative à la promotion immobilière.

Le secteur de l'habitat a souffert après l'indépendance du monopole étatique, car le logement était considéré comme un problème social devant être une préoccupation quasi-totale 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.

1- Période d'avant 1986

*« Cette période socialiste était caractérisée par le monopole quasi-total de l'Etat qui encourageait le logement social tel que cité précédemment dans les plans nationaux ».*²⁸

En outre la démarche de l'état qui revêtait un caractère social ne permettait pas l'ascension de ce secteur qui été non lucratif, et les fonds mobilisés pour le logement ne pouvait être réinvesti à nouveau dans le circuit financier du bâtiment.

En 1971, la CNEP s'est vue attribuer une nouvelle tâche que celle de la collecte des dépôts des ménages. Cette dernière s'est vue assigner la tâche du financement du logement social.

Par ailleurs, cette démarche a encouragé l'épargne des ménages, dans l'intérêt d'acquérir un logement social (les conditions pour en bénéficier en 1975 étaient de deux (2) ans d'ancienneté et 500 DA d'intérêt).

Durant la période allant de 1973 à 1979, le trésor public assurait un financement à hauteur de 75% contre 25% garantie par la CNEP.

En 1980, l'état a rajouté deux fonctions à la CNEP, à savoir :

- Les crédits aux particuliers pour la construction de logement ;
- Le financement de l'habitat promotionnel sur fonds d'épargne au profit exclusif des épargnants.²⁹

2- Période d'après 1986

En 1962, le nombre de logements disponibles pour chaque tranche de 1 000 habitants était de 182 logements et il est passé à seulement 128 logements en 1977, parce que durant toute cette période il n'y a pas eu de programmes notables de construction de logement, se contentant d'utiliser les logements dit « biens vacants » laissés vides après le départ des colons. Tous les efforts fournis depuis 1977, lorsque des programmes de construction étaient lancés, n'ont permis d'atteindre que 129 logements pour 1 000 habitants en 1993, ce qui laisse un déficit de 1.200.000 logements pour atteindre la norme de six personnes par logement.

Pour juguler cette crise de logement, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'action visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordres juridiques et réglementaires, qui constituaient un frein à l'effort national, mais aussi à favoriser l'initiative privée qui peut être un complément non négligeable à l'offre publique de logement. Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois qui sont :

²⁸ BENMATTI (N.A) ; *Op.cit.* ; P 20.

²⁹ Décret n° 80-213 du 13-09-1980.

2.1- La loi 86/07 sur la promotion immobilière

La loi 86/07 sur la promotion immobilière fut promulguée le 04 mars 1986. Elle visait à agrandir le champ d'intervention en matière de logement aux différentes institutions et donc réduire le poids qui pesait sur l'Etat, elle encourageait les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels et faisait participer le citoyen à l'effort de financement de son logement³⁰.

Dans une opération de promotion immobilière, les postulants à la réalisation avaient le statut de souscripteurs par le code civil. Ils devaient aussi s'inscrire dans le cadre d'un programme d'habitat des collectivités locales.

C'est à partir de cette loi que commençait l'intervention directe des banques dans ce domaine, car ces dernières avaient eu à financer un bon nombre de projets. Les résultats de cette expérience étaient mitigés selon l'ABEF³¹, car certaines opérations étaient un vrai succès tandis que les autres ont rencontré de grandes difficultés.

Ces difficultés sont, en plus du manque d'expérience des promoteurs immobiliers, surtout en matière de gestion des projets ;

- L'absence des actes de propriété chez les promoteurs, ce qui pousse les banques à accorder des crédits risqués non couverts par des garanties réelles ;
- L'octroi de crédits additionnels dû aux prix très élevés dépassant même les prix prévisionnels de deux fois ou plus. Ces prix élevés ont parfois été la cause de méventes de logements ;
- Transformation des crédits à moyen terme en crédits à long terme car le glissement dans les plannings de réalisation avait des durées de remboursement plus longues.

Cette loi a été donc un échec et les pouvoirs publics ont été poussés à modifier ce texte quelques années plus tard.

2.2- La loi bancaire de 1986

Dans le cadre des réformes engagées par l'Etat durant l'année 1986, il a été décidé de promulguer une loi qui définit le cadre juridique commun à l'activité bancaire de l'ensemble des établissements de crédit.

Cette loi du 19 août 1986, définit ces derniers comme étant des personnes morales effectuant, à titre de professions habituelles, des opérations de banque.

³⁰ La loi 86-07 de mars 1986 relative à la promotion immobilière.

³¹ ABEF : Association de Banque et des Etablissements financiers.

Par cette loi, on a levé la spécialisation bancaire qui durant plus de deux (02) décennies avait été un handicap majeur du développement du secteur bancaire.

Cette loi fait la distinction entre les établissements de crédit en les classant en deux (02) catégories qui sont :

- Les établissements de crédit à vocation universelle qui sont les banques ; qui reçoivent tout type de dépôt et accordent tout type de crédit de n'importe quelle durée ;
- Les établissements de crédit spécialisés, et qui ne collectent que certaines ressources et ne consentent que des catégories spécifiques de crédits, comme c'était le cas pour la CNEP.

Cependant, et malgré cette loi, les banques sont restées réticentes à l'égard de la diversification de leurs activités.

2.3- La loi sur la monnaie et le crédit

La promulgation de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit avait permis la levée effective de la spécialisation des banques et établissements financiers³². Toutefois, les banques ont essayé de diversifier leurs activités mais le secteur de l'habitat est resté à l'écart de leurs objectifs.

Cette réticence est due essentiellement à la nature des crédits hypothécaires, leurs durées, les risques encourus, le refinancement, ...etc.

La situation critique du secteur de l'habitat a poussé les pouvoirs publics à engager des réformes d'ordre structurel, institutionnel et financier. Ces réformes avaient pour principaux objectifs d'impliquer les banques commerciales dans le financement de ce secteur par l'octroi de crédits immobiliers aux particuliers, mais aussi de créer un marché hypothécaire par la mise en place de nouvelles institutions de refinancement de ces crédits (la SRH)³³ et de leurs garanties (la SGCI)³⁴.

2.4- La loi 93/03 relative à l'activité immobilière

Cette loi est venue pour annuler 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.

L'activité de promotion immobilière est définie dans l'article 02 de cette loi comme étant « *l'ensemble des actions courantes à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propres. Les biens*

³² Article 114,115 : La loi du 14 avril 1990 relative à la promotion immobilière et le crédit.

³³ SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

³⁴ SGCI : Société de Garantie du Crédit immobilier.

*immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale ».*³⁵

Dans son article 3, la loi 93/03 du 1^{er} 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. Donc, cette loi a consacré l'activité de promotion immobilière aux seuls agents économiques.

Comme le précédent texte, cette loi n'a pas eu l'écho favorable et le développement de l'activité de promotion immobilière n'a pas atteint les espérances tant attendu.

De ce fait, il était clair que le développement du secteur du logement promotionnel devait s'inscrire dans un dispositif de financement du logement plus global.

Alors, depuis 1997, le schéma de financement de l'activité immobilière a été profondément rénové par l'apparition d'institutions spécialisées dans le soutien aux intervenants du marché immobilier.

Section 2: Formes de financement de l'immobilier en Algérie

L'investissement dans le secteur immobilier requiert la mobilisation de plusieurs fonds financiers injectés dans divers canaux. Ces derniers sont les crédits hypothécaires et les crédits à la promotion immobilière.

1- Les crédits hypothécaires aux particuliers

Le crédit immobilier est un prêt conventionnel à long terme accordé par la banque à un particulier éligible. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation et garanti par l'hypothèque du premier rang sur le bien financé ou autres biens de même valeur ou plus.³⁶

1.1- Caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers

Les caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers sont : ³⁷

1.1.1-La durée du prêt

Les crédits immobiliers sont des crédits à long terme. Leur durée se détermine suivant la réglementation en vigueur, l'âge et les capacités de remboursement de l'emprunteur. Cette durée se situe généralement, dans une certaine fourchette allant de 10 à 40 ans.

³⁵ Article 02 de la loi 93-03 relative à l'activité immobilière.

³⁶ HENTOUR (F) : « *Le financement au service de l'immobilier* », mémoire de fin d'études, (EBS), Alger, 2005, p40.

³⁷ HENTOUR (F) : *Op.cit*, p 41.

1.1.2- Le taux d'intérêt

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

1.1.2.1- Le taux d'intérêt fixe

Dans le prêt à taux fixe, l'échéance de remboursement est déterminée d'avance et elle restera inchangée durant toute la période de prêt. Ainsi quel que soit l'évolution du marché, elle ne peut être modifiée.

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

1.1.2.2- Le taux d'intérêt variable

Dans ce cas, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation financière et économique du moment. On distingue deux (02) types :

- **Le prêt à taux variable pur** : Il offre un taux de départ particulièrement attractif calculé à partir d'un taux de référence. Les variations de ce taux dans le temps suivent très précisément l'évolution de cet indice de référence sans limitation à la hausse ou à la baisse ;
- **Le prêt à taux capé** : le financement de base est le même que pour le révisable pur, avec néanmoins une sécurité complémentaire : l'instauration d'un plafond à la hausse du taux. Ce taux plafond, fixé par contrat. A l'origine ne pourra en aucun cas être dépassé quelque soient les variations du taux de référence.

1.1.2- Le différé

C'est la période qui sépare la date d'utilisation du prêt et la date du premier remboursement accordé à l'emprunteur.

- **Le différé total** : pendant toute la durée du différé l'emprunteur ne procède à aucun versement, mais à la fin du différé, il entamera le paiement du le principal ainsi que les intérêts (y compris ceux de la période de différé). Ce qui représentera pour le client une charge plus lourde à supporter ;
- **Le différé d'amortissement** : pendant toute la durée de différé, l'emprunteur ne paye que les intérêts et il commencera le remboursement du capital qu'à la fin de cette période.

1.1.3- Les intérêts intercalaires

Dans le cas de l'achat d'une maison sur plan ou d'une construction, et que le bien immobilier ne sera livré qu'après une période bien déterminée, la banque procédera, dans ce cas de figure, à des mobilisations partielles des fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le client paye les intérêts sur les sommes dus jusqu'à utilisation totale du crédit notifié. Ces intérêts sont appelés « intérêts intercalaires » et le remboursement du capital prend effet à l'expiration de la période de grâce.

1.1.5- Le remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client procède à un remboursement par anticipation (avant échéance) de son prêt, en partie ou en totalité. Dans ce cas, il évitera de payer les échéances futures et économisera les coups des intérêts prévus jusqu'à la fin des prêts, toutefois le banquier peut lui exiger de payer les pénalités de remboursement par anticipation.

1.1.6- Les commissions

C'est la rémunération de l'agent immobilier en cas de réalisation d'une transaction (achat, vente ou location). Le montant de la commission et celle des parties en ayant la charge doivent être précisés dans le montant et dans l'engagement des parties.

- **La commission d'étude et de gestion** : Elle représente les frais d'étude et de gestion du dossier de crédit. Elle est payée en une seule fois par prélèvement sur le montant du premier débloqué du crédit accordé. Ces commissions d'étude varient en fonction du crédit sollicité ;
- **La commission d'engagement** : Elle représente les frais d'immobilisation des fonds. Cette commission est appliquée au montant du crédit non utilisé deux mois après la signature du contrat, déduction faite de la durée nécessaire à l'établissement du rapport d'expertise.

1.2- Typologie des crédits immobiliers

Les crédits immobiliers sont devenus des produits bancaires, dès leurs implications dans le créneau des banques commerciales. Le crédit immobilier revêt plusieurs formes.³⁸

1.2.1- Le secteur public

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

³⁸ LASSACI (D) : « Le rôle de la banque dans le financement de logement », mémoire de fin d'étude, UMMTO, 2011, p 13.

1.2.1.1- Les prêts à amortissement échelonné

Ce sont les crédits dont le remboursement du capital et des intérêts s'effectue selon une périodicité déterminée, on distingue les prêts à taux fixe et les prêts à taux variable.

1.2.1.1.1- Les prêts à taux fixe

- **Les prêts à échéance constante** : Ce type de prêts est le plus utilisé par les emprunteurs, car il présente un avantage en matière des charges qui sont connues à l'avance et elles sont souvent dégressives en terme réel. Toutefois, son inconvénient réside dans l'évolution de l'environnement qui peut être défavorable ;
- **Les prêts à échéance dégressive** : Le montant des échéances augmente selon une périodicité annuelle et un pourcentage fixé au départ ;
- **Le prêt modulable** : L'option de modulation permet d'augmenter ou de diminuer le montant de l'échéance des prêts pour la durée souhaitée par le client et ce, en adéquation avec sa situation.

1.2.1.1.2- Les prêts à taux variables

On peut classer ces prêts en fonction de types d'échéanciers en :

- Prêts révisables à échéances constantes et durée variable ;
- Prêts variables à échéances variables et durée constante ;
- Prêts variables à échéances et durée variables ;
- Prêts variables à échéances modulables.

1.2.1.2- Les prêts à remboursement non échelonné

Dans ce type de prêt, la période de prêt est soit reportée, c'est-à-dire, l'emprunteur bénéficie d'une période de grâce, soit baissée à l'initiative de l'emprunteur. De ce fait, on peut les classer en deux catégories :

1.2.1.2.1- Les prêts infinis

Il comporte une période de différé d'amortissement pendant toute la durée du concours, le capital étant remboursé en une seule fois. Les mensualités ne sont composées que d'intérêt et cotisation d'assurance. Dans cette catégorie de prêt on a :

- **Les prêts relais** : A taux fixe ou variable, un prêt relais peut permettre de financer une nouvelle acquisition sans attendre la vente effective de l'ancien logement. Il s'agit en fait d'une avance partielle sur le prix à recevoir de la vente à venir.

Cette forme de crédit est dangereuse car si le bien tarde à être vendu, le coût en devient prohibitif étant donné que ces crédits sont souvent accordés à des taux élevés.

- **Les crédits acquisition revente :** Il couvrira l'ensemble des deux besoins d'acquisition du nouveau bien et d'anticipation de la vente du logement ancien. Cependant, seuls les intérêts sont perçus sur l'encours du crédit global tant que le bien immobilier n'est pas vendu et en cas de sa vente tous les fonds revenants à l'emprunteur partiel du prêt et le solde passant en amortissement échelonné.

1.2.1.2.- Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur

Ce sont des crédits utilisables par découvert en compte mais pas sous la forme d'une mise à disposition de fonds. Ce type de crédit est généralement d'une durée comprise entre une et dix années et ils sont octroyés à des professionnels de l'immobilier.

1.2.2- Le secteur réglementé

Dans le cadre de ce secteur, les crédits octroyés sont soumis à une réglementation spécifique en matière de modalités d'octroi, de la détermination du taux d'intérêt ainsi que la durée du crédit.

1.2.2.1- Le prêt épargne logement

Les détenteurs de contrats d'épargne logement ont la possibilité, après une période d'épargne minimale, de profiter des prêts immobiliers à des taux avantageux : la phase d'épargne permet en effet de générer des intérêts et des droits à des prêts. Les avantages de ces intérêts sont cumulables et transmissibles sous certaines conditions, outre les membres d'une même famille.

1.2.2.2- Les prêts conventionnés

Sont proposés par les établissements de crédits ayant passé une convention avec l'Etat qui bonifie le taux d'intérêt ou met à la disposition des banques des fonds destinés à l'aide sociale pour les gérer selon les critères de sélectivité.

1.2.2.3- Les prêts à l'accession sociale

Sont consentis selon les mêmes critères que les prêts conventionnés mais sous certaines conditions de ressources maximales. Les intérêts sont moins importants par rapport à d'autres prêts conventionnés grâce à la prise en charge d'une partie des risques par un fonds de garantie spécialisé. Ils permettent également de bénéficier de l'aide de l'Etat, seuls les établissements adhérant au fonds peuvent proposer ces prêts.

1.2.3- Le secteur aidé

Le secteur aidé reçoit un soutien budgétaire, soit par l'intermédiaire de la bonification de taux d'intérêt (location-vente) soit par la distribution de primes ou subventions par la Caisse Nationale de Logement, dans ce secteur l'Etat est très présent.

2- Les crédits à la promotion immobilière

Le crédit immobilier aux promoteurs est défini comme étant le concours financier mis en place par une banque et destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité immobilière telle que définie et réglementée par le décret législatif N°93-03 du 1^{er} Mars 1993.

2.1- Les caractéristiques

On peut considérer ces concours comme étant des crédits d'investissement. L'octroi de ces derniers comporte un risque important, d'où ressort la nécessité d'examiner d'une manière très approfondie tous les aspects du projet présenté par le promoteur (l'aspect technique, financier, commercial...). Il faudrait également examiner minutieusement la situation de ce promoteur.

En cas d'acceptation du projet, une convention de crédit est signée entre le promoteur et la banque prédisant le montant du crédit, la durée, le taux d'intérêt, nature et modalités de remboursement (échéances constantes, progressive ou dégressive) et la période du différé en cas de son existence.

3- La typologie des crédits aux promoteurs immobiliers

On peut les classer en deux catégories et ce suivant la nature du promoteur.³⁹

3.1- Les crédits aux promoteurs publics

C'est des crédits octroyés au promoteur public pour la réalisation des programmes immobiliers initiés par l'Etat.

A cet effet, ces crédits sont soumis à une réglementation spécifique et bénéficient d'avantages spéciaux en termes de taux d'intérêt, de la durée de l'emprunt, de la période du différé...

Lors de l'octroi de ces crédits, les banques sont confrontées à plusieurs problèmes notamment en matière de recouvrement. Les promoteurs publics enregistrent le plus souvent un retard dans l'achèvement du programme, objet du crédit octroyé, et qui se répercutent le plus souvent sur les délais de remboursement (non-respect des échéanciers de remboursement).

3.2 - Les crédits aux promoteurs privés

Contrairement aux crédits accordés aux promoteurs publics, les crédits aux promoteurs privés sont soumis aux lois du marché et ne bénéficient d'aucun avantage spécifique. De ce fait, les initiatives de la promotion immobilière privée sont très limitées. Ceci est perceptible à

³⁹ LASSACI (D) ; *Op.cit.* ; p 18.

travers l'écart significatif existant entre le volume de crédits sollicités par les promoteurs privés comparativement à ceux accordés aux promoteurs publics.

Section 3 : Les nouveaux dispositifs de financement du logement

Face à une demande de logement, sans cesse croissante, l'état, comme acteur principal dans ce domaine, a été dans l'obligation de réviser les modalités actuelles et procéder à la mise en œuvre de plusieurs dispositifs et modalités de financement du secteur du logement, à savoir :

1 -Définition de la Caisse Nationale du Logement

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) né, en 1991, de la distraction d'une partie du patrimoine de la CNEP.

Elle est créée par le décret exécutif n°91-144 du 12 mai 1991 portant restructuration de la Caisse Nationale d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P), distraction d'une partie de son patrimoine et création de la Caisse Nationale du Logement (C.N.L).

Elle a également bénéficié du transfert des biens, droits, obligations et moyens du CNAT par le décret exécutif n°18-309 du 10 décembre 2018 portant dissolution du centre national d'études et d'animation de l'entreprise du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique (CNAT) et le transfert de ses biens, droits, obligations et personnels à la Caisse Nationale du Logement (CNL).⁴⁰

Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé des finances jusqu'à 1994, date à laquelle elle passe sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat, en application du décret exécutif n°94-111 du 18 Mai 1994.

Ses statuts sont fixés par le décret exécutif n°18-310 du 10 décembre 2018 complétant le décret exécutif n°91-145 du 12 mai 1991 portant statuts de la caisse nationale du logement, modifié et complété.

1.1 -Missions Statutaires

La CNL est l'instrument privilégié de la mise en œuvre de la politique de financement de l'habitat, définie par les pouvoirs publics.

Elle se présente aussi, comme l'outil principal de l'Etat en matière d'études, de recherches et d'actions d'animation en vue d'accroître la qualité des prestations des entreprises activant dans les secteurs du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique et de réduire les

⁴⁰ Décret n°94-111 du 18 mai 1994.

coûts y afférents, et ce, suite à la dissolution du centre national d'études et d'animation de l'entreprise du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique (CNAT) et le transfert de ses biens, droits, obligations et personnels à la CNL.

De par ses missions statutaires qui sont :

- de gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social ;
- de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

Elle est chargée notamment de :

- participer à la définition de la politique de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social ;
- recevoir et gérer les ressources instituées à son profit par la législation et la réglementation en vigueur ;
- créer toutes filiales, prendre et gérer toutes participations notamment dans les institutions financières, groupements ou entreprises, en relation avec son champ d'activité ;
- proposer toutes études tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat et notamment du logement à caractère social ;
- réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'informations, d'échange d'expériences et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat ;
- rassembler et tenir, à la disposition des pouvoirs publics, l'ensemble des éléments d'information utiles relatifs à l'activité et à la capacité des entreprises du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique ;
- établir les statistiques générales dans le domaine du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique et, notamment celles qui se rapportent à la main d'œuvre, à l'encadrement, aux matériaux ainsi qu'aux moyens matériels des entreprises et ce, en vue de proposer les mesures susceptibles de garantir une capacité de réalisation en rapport avec les volumes des programmes du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique ;

- mener toutes études et enquêtes et de traiter toutes demandes d'informations économiques en rapport avec son objet ;
- procéder, à la demande de l'autorité de tutelle, à l'étude des besoins des entreprises en matériaux, matériels et encadrement nécessaires au parachèvement des programmes retenus et d'en faire des propositions ;
- établir, sur la base d'enquêtes sur le terrain auprès d'échantillons d'entreprises représentatives de segments d'activités, les repères de production et de proposer toute démarche visant la maîtrise des coûts et des délais de réalisation ;
- analyser et établir, trimestriellement, les indices de prix des matériaux et de la main d'œuvre dans le secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique ;
- rassembler et tenir à la disposition des entreprises du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique, les éléments d'information utiles à la maîtrise de l'évolution de l'activité, notamment ;
- réunir, traiter et diffuser la documentation relative aux techniques et procédés de construction, matériels, matériaux et équipements utilisés dans le secteur de la construction ainsi que toutes informations utiles relatives à l'organisation, la gestion et la coordination des travaux du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique ;
- tenir à jour et de diffuser les différents textes législatifs et réglementaires ainsi que les instructions et décisions intéressant les entreprises ;
- procéder, à la demande des entreprises, à toutes études particulières de prix, de rendement et de rentabilité ;
- assurer la formation, le perfectionnement et le recyclage des personnels spécialisés dans le domaine technique et, notamment dans la gestion et l'évaluation des projets de bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique ;
- élaborer et mettre en place une banque de données se rapportant à son domaine d'activités ;
- assurer la publication de revues spécialisées se rapportant à son objet⁴¹.

2 - Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)

La création du FGCMPI était prévue, tout d'abord, dans la loi sur l'activité immobilière (93-03) du 1er mars 1993 mais elle a été créée par le décret n °97-406 du 03 novembre 1997.

⁴¹ Exemple : Le programme cofinancé par l'Algérie et la Banque pour la réalisation de 5000 logement à Alger.

C'est un organisme spécialisé, placé sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme⁴².

Le FGCMPI est une mutuelle de promoteurs à but non lucratif dont le rôle consiste à garantir les paiements effectués au profit des promoteurs immobiliers sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plan.⁴³

2.1 - La garantie du FGCMPI

Le FGCMPI octroi une garantie qui est une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier.

Cette assurance est dénommée « Attestation de Garantie », elle couvre les avances payées par les acquéreurs en cas d'insolvabilité du promoteur.

Le fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur les avances qu'il a versées après la réalisation des événements suivants :

Si le promoteur est une personne physique :

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

Si le promoteur est une personne morale :

- La faillite de l'entreprise ;
- La liquidation de l'entreprise ;
- La banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux ;
- L'escroquerie dûment constatée par autorité judiciaire.

2.2 - L'adhésion

Toute personne physique ou morale exerçant une activité de promotion immobilière peut adhérer au fonds. A l'inverse de la garantie, qui est obligatoire, l'adhésion au FGCMPI est volontaire. Cette adhésion offre cependant au promoteur le caractère de mutualiste et le fait bénéficié d'avantages multiples.

⁴² Décret n°97-406 du 03 novembre 1997.

⁴³ Article 11, aliéna 1 de loi 93-03 sur l'activité immobilière : « pour les opérations de vente sur plans, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur ».

Remarque

La garantie FGCMPI permet aux promoteurs d'accéder aux avances des acquéreurs. Il est à noter aussi que contrairement à une opération immobilière classique, où le risque pour la banque est considérable, le fonds est venu pour sécuriser une opération de promotion immobilière en partageant le risque entre ses trois intervenants qui sont : Le promoteur, la banque et l'acquéreur.

2.3 - L'acquéreur

L'acquéreur d'un bien immobilier, selon la formule dite « vente sur plans », doit toujours s'assurer que son contrat est conforme à la réglementation en vigueur avec, en annexe, l'attestation de garantie du FGCMPI.

L'intérêt du fonds est principalement de sécuriser l'acquéreur, dans le cas de vente impliquant des paiements d'avances échelonnées dans le temps, et de permettre aux promoteurs d'accéder aux avances des acquéreurs.

Il est à noter que contrairement à une opération de promotion immobilière classique, où le risque pour la banque est considérable, le Fonds est venu pour sécuriser une opération de promotion immobilière en partageant le risque entre ces trois intervenants qui sont : la banque, le promoteur et l'acquéreur.

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

La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), créée le 05 octobre 1997 dans le cadre du programme global de restructuration du secteur financier. Elle a le statut de société par actions (SPA) de droit privé, et dotée d'un capital social de 1 milliards de dinars intégralement souscrit et libéré par ses actionnaires constitués par des banques⁴⁴ et des compagnies d'assurances⁴⁵ publiques.

3.1 - Les missions de la SGCI

La SGCI contribue au développement de la promotion immobilière en élargissant son champ d'intervention à toutes les opérations de crédits aux promoteurs immobiliers, elle remplit son rôle de garant via :

- La fourniture des garanties pour des prêts consentis par les institutions financières prêteuses, en prévision d'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation ;
- La gestion de manière autonome, du fonds de garantie constitué des apports des établissements prêteurs en matière de contentieux, avec faculté de se substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrement des créances ;

⁴⁴ BNA, BEA, CPA, BADR, CNEP-Banque.

⁴⁵ SAA, CAAR, CCR, et CAAT.

- Le traitement de toutes les opérations de crédit aux promoteurs immobiliers en particulier les opérations financières immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à son projet ou susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.

3.2 - Les activités de la SGCI

L'activité principale de la SGCI consiste à accorder sa garantie à des crédits destinés, d'une part, à l'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation et, d'autre part, à la promotion immobilière. Il importe de préciser que cette société se donne également comme objectif la production de normes en matière de prévention du risque sur la base des études statistiques du fichier des crédits défaillants qu'elle aura à constituer.

4 - L'institution chargée de refinancement hypothécaire (SRH)

La SRH est un établissement financier agréé par la banque d'Algérie, c'est une société par action (SPA), avec un capital de 3.290.000.000DA, elle a été créée le 29 Novembre 1997 dans le cadre du nouveau schéma de financement du logement.

Ses actionnaires sont : Le trésor public, les banques (CPA, CNEP, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA).

4.1 - Ses missions

Les missions principales de la SRH sont :

- Assurer le refinancement des banques et établissements financiers qui ont consenti des prêts au logement ;
- Participer au développement du marché hypothécaire ;
- Contribuer au développement de l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de l'Etat en matière de financement ;
- Développer le marché financier en émettant des valeurs mobilières.

Pour ce faire, la SRH intervient sur deux(02) marchés distincts :

- Sur le marché hypothécaire, qui est le marché primaire, ou la SRH joue le rôle d'une banque centrale des banques en matière des créances immobilières ;
- Sur le marché secondaire, ou elle émet des titres garantis par des créances hypothécaires pour drainer une épargne longue et à moindre coût, c'est cette épargne qui sera utilisé pour le financement du secteur de l'habitat.

4.2 - Les conditions générales de refinancement

Elles sont liées à l'accord préalable de la banque d'Algérie des conditions de refinancement et des modalités de suivi des crédits financés.

Pour bénéficier du refinancement de la SRH, l'établissement financé doit remplir les conditions suivantes :

- Avoir la qualité de banque ou établissement financier agréé par la banque d'Algérie ;
- Disposer des comptes de l'année qui précède la demande de refinancement, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires ;
- Avoir un système de gestion de portefeuille de crédit hypothécaire jugé satisfaisant par la SRH.

Toute demande de refinancement doit comprendre :

- Le nom et l'adresse du demandeur ;
- Le montant du refinancement demandé ;
- Les garanties fournies, ces dernières doivent être de premier rang.

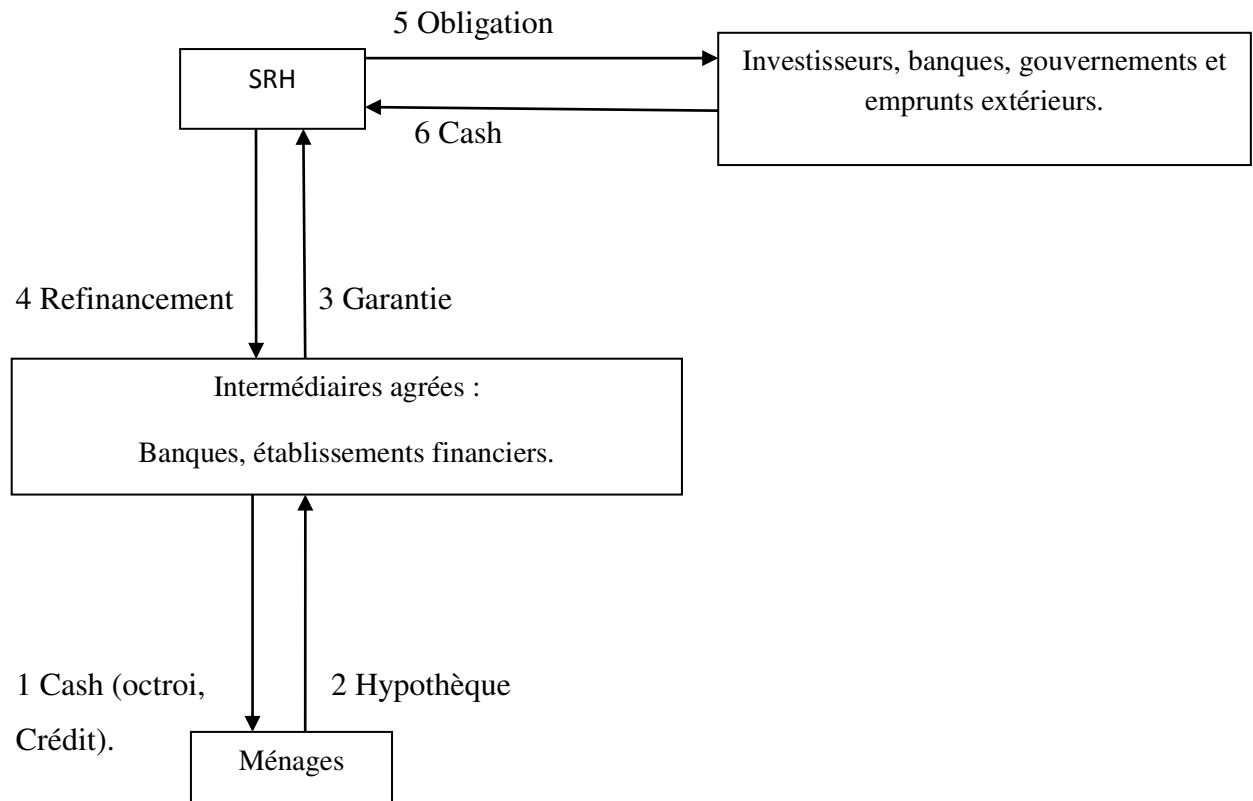
Les crédits octroyés, objet de la demande de refinancement portant :

- L'achat de logements neufs ;
- Construction d'une maison individuelle ;
- Extension ou rénovation d'une habitation.
- Le montant du refinancement demandé ne doit pas dépasser 80% de la valeur de la garantie fournie ;
- La période d'amortissement maximale de ces prêts doit être de 30 ans, le taux d'intérêt ne doit pas excéder trois(03) points du coût moyen des ressources ;
- La SRH ne finance que les crédits effectivement décaissés, le décaissement doit être effectué dans un délai de deux (02) mois après la signature de la convention de crédits entre la SRH et la banque ;
- Les créances hypothécaires restent au bilan des établissements financiers mais elles sont la propriété de la SRH qui a le droit de vérifier à tout moment leurs existence matérielle ;
- Le remboursement du capital et des intérêts dus seront payés mensuellement par les banques au profit de SRH suivant un échéancier avec une période de différé de deux(02)mois, comme garanties, les banques affectent au profit de la SRH la subrogation des hypothèques de premier rang ;

- Les portefeuilles sont refinancés à base d'un taux fixe de 8,5%, selon les conditions de refinancement de cette société, les banques doivent prévoir une commission de 1,5% soit un taux de sortie de 10%.

L'opération de refinancement hypothécaire des banques et des établissements financiers se résume dans le schéma suivant :

Figure n°1 : L'intervention de la SRH dans le système de refinancement du logement



Source : Yeddou (K) : « *Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie* », mémoire de fin d'étude (ESB), 2007, p 29.

4.3- La convention SRH-Banques

La convention entre ces deux institutions stipule que la SRH refinance les crédits hypothécaires octroyés par les banques aux particuliers dans le cadre de l'acquisition de logements neufs, l'opération de refinancement consiste en l'octroi par la SRH aux banques de nouveaux crédits. Ces derniers seront remboursés (principal+intérêt) mensuellement par les banques suivant un échéancier avec une période de différé de deux (02) mois.

Conclusion

Le financement de logement reste, toujours, une préoccupation majeure de l'Etat à travers sa triple dimension économique financière et sociale. Le secteur de l'habitat est un secteur d'investissement, car un bon fonctionnement du marché immobilier dépend de l'existence de l'offre intéressante et d'une demande solvable, ceci ne peut être réalisé que par la disponibilité des fonds nécessaires à la construction des biens immobiliers ou à la leurs acquisition.

Le marché du logement ne cesse d'innover, car la demande augmente de plus en plus, ce qui a conduit les banques à mettre leurs produits à la disposition des ménages et à satisfaire leurs besoins en matière de financement.

**Chapitre III : Etude
pratique sur le crédit
immobilier accordé par le
CPA Tizi-Ouzou.**

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

Introduction

Tout comme les entreprises et autres agents économiques les ménages recourent au financement bancaire, lorsqu'ils n'arrivent pas à s'auto-financer.

Depuis la crise financière les banques ont réussi à développer leurs mécanismes de financement visant à être plus attractif dans un marché qui connaît une ascension importante. Sur tout que ce dernier à attrait avec la demande croissante des ménages, et le volume de l'offre du logement.

C'est pour cela que nous allons aborder dans ce dernier chapitre présenter un organisme de financement de l'immobilier qui est le CPA, en second lieu nous présenterons le projet logement promotionnel public (LPP) et l'entreprise chargée de l'exécution de ce programme , et en dernier lieu nous verrons l'étude d'un cas pratique au sein de la Banque CPA Tizi-Ouzou de l'octroi d'un crédit immobilier de type LPP .

1. Section 1 : Présentation de la banque de crédit populaire algérienne, « CPA »

1.1. Création et organigramme du Crédit Populaire d'Algérie « CPA »

1.1.1. création du CPA

Le CPA a été créé en 1966 par l'ordonnance n°66/12/1966 avec un capital initial de 15 millions de DA. Le CPA à hériter des activités gérées auparavant par les banques populaires (Banque Populaire Commerciale et industrielle à Alger, Oran, Annaba, ET Constantine ; ainsi que d'autres banques étrangères : Banque Alger-Misr, société marseillaise du crédit et Compagnie Française de Crédit et de banque (CFCB).

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

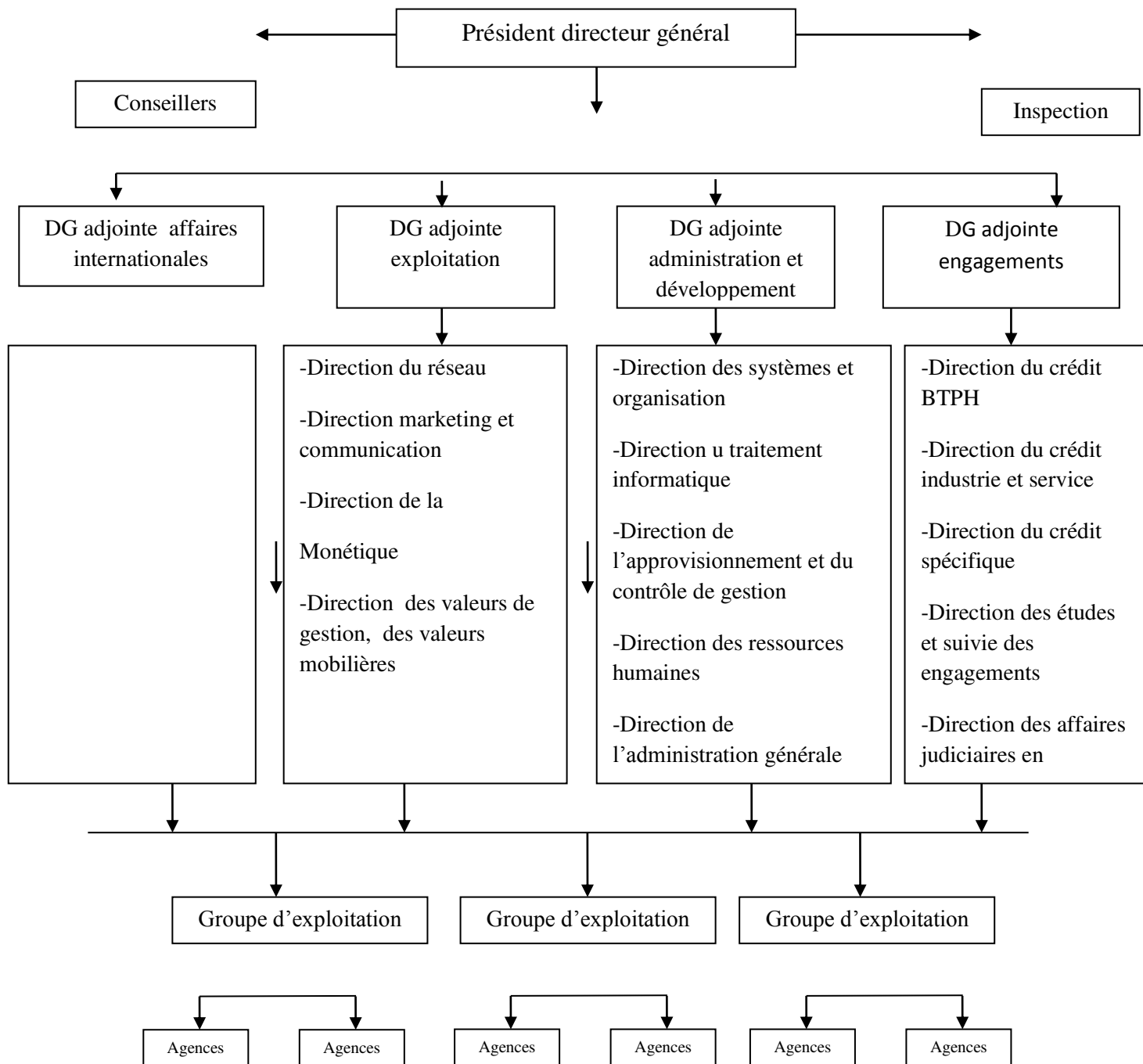
- Année 1966 : 15 millions de DA ;
- Année 1983 : 200 millions de DA ;
- Année 1992 : 5,6 milliards de DA ;
- Année 1994 : 9,31 milliards de DA ;
- Année 1996 : 13,6 milliards de DA ;
- Année 2000 : 21,6 milliard de DA ;
- Année 2004 : 25,3 milliards de DA ;
- Année 2006 : 29,3 milliards de DA ;
- Année 2011 : 48,0 milliards de DA ;
- Année 2020 : 48,0 milliards de DA.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

Son réseau d'exploitation compte 129 agences encadrées par 15 groupes d'exploitation. L'effectif de la banque et de 4054 salariés dont 2174 cadres, 1670 agents de maîtrise et 210 agents d'exécution. 75% de l'effectif est employé dans le réseau d'exploitation soit la force de frappe de l'établissement.

1.1.2. Organigramme du CPA

Figure n° 2 : structure du CPA



Source : document bancaire

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

1.2. Mission et opération du CPA

Défini par ses statuts comme banque universelle, le CPA a pour mission de promouvoir le développement du bâtiment des travaux publics et de l'hydraulique (BTPH), les secteurs de la santé et du médicament, le commerce et la distribution, l'hôtel et le tourisme, les médias, la PME/PMI et l'artisanat.

Conformément à la réglementation en vigueur en Algérie, le CPA traite les opérations de crédit et de banque, il reçoit des dépôts et accorde des crédits sous toutes formes ; prend des participations dans le capital de toutes entreprises et mobilise pour le compte d'autrui tous crédits consentis par d'autres institutions.

A la mise en œuvre du processus de réforme économique en 1988, le CPA est devenu une entreprise publique économique sous la forme juridique de société par action (SPA) dont le capital est propriété de l'Etat. La loi 88/01 du 13/01/1988, a fait obligation aux banques d'accorder des crédits qu'aux entreprises dont la solvabilité est certaine. Cependant, ce principe a été rangé à l'oubli par des injonctions gouvernementales traduites par le financement systématique des entreprises publiques. Ce n'est qu'avec l'arrivée de la loi 90/10 du 14/04/90 à la monnaie et au crédit que le système bancaire fut révolutionné et a donné une certaine autonomie aux banques.

Depuis 1996 et en vertu de l'ordonnance relative à la gestion des capitaux marchands de l'Etat, les banques publiques sont placées sous la tutelle du ministère des finances. Après avoir satisfait aux conditions d'éligibilité prévues par les dispositions de la loi relative à la monnaie et au crédit (loi 90/10 DU 14/04/90) ; le CPA a obtenu le 7 avril 1997 son agrément du conseil de la monnaie et du crédit devenant ainsi la deuxième banque en Algérie.

1.3. Structure du CPA

Le CPA, en tant que banque commerciale intervient sur le marché de l'intermédiation bancaire et financière. A ce titre il traite toutes les opérations bancaires et financière notamment la réception des dépôts du public, l'octroi du crédit sous toutes ses formes, la mobilisation des crédits extérieurs et la souscription à des prises de participation dans les filiales et des sociétés nationales. Dans un contexte économique marqué par l'évolution vers la concurrence, le CPA émerge dans une dynamique de changement induite par la nécessité de s'adapter aux nouvelles exigences de gestion fondées sur la rentabilité et la compétitivité.

Cette exigence d'adaptation requiert l'amélioration continue et harmonieuse des performances globales de la banque, seul choix qui est à même de lui permettre de consolider

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

ses atouts de compétitivité par voie de conséquence, sa position sur le marché ainsi que l'accentuation de son intervention dans le financement de l'économie.

Cette volonté d'amélioration est véhiculée par un processus de modernisation de la banque appuyée par la réorganisation de ses structures centrales et de son réseau d'exploitation. Ainsi, ce processus a donné un nouvel organigramme qui comporte :

- Une division centrale : la division des affaires internationales ;
- Trois directions générales adjointes (DGA chargée de l'exploitation, DGA chargée de l'administration et DGA chargée des engagements et des affaires juridiques).
- Chaque directeur adjoint est spécialisé dans son domaine, c'est l'avantage des relations fonctionnelles pour atténuer les relations hiérarchiques.

En adoptant ce type de structure, le CPA vise trois objectifs :

- Cerner les principales fonctions de la banque ;
- Redistribuer rationnellement les tâches et les responsabilités ;
- Assurer une meilleure efficacité d'intervention de la banque dans la sphère économique et le développement progressif des nouvelles activités liées aux mouvements des capitaux.

2. Présentation du groupe d'exploitation

Chacun des groupes d'exploitation a des agences qui lui sont rattachées. Le groupe d'exploitation de Tizi-Ouzou a onze agences qui sont :

Tableau N° 14 : Agences du CPA à Tizi-Ouzou

Agence	Code
Tizi-Ouzou	120
Larbaa Nath Irathen	149
Draa Ben Khadda	189
Tizi-Ouzou	194
Bouira	111
Sour El Ghouzlane	191
Lakhdaria	196
Dellys	163
Bourdj Menaïel	193
Draa El Mizan	187
Boumerdes	141

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

2.1. Mission et organisation du groupe d'exploitation

2.1.1. Mission du groupe

A pour principale mission de veiller à l'exécution de la politique générale de la banque et de conduire le développement de son activité :

- De crédit ;
- De l'action commerciale ;
- De commerce extérieur ;
- D'administration et des moyens et de contrôle.

2.1.2. Organisation du groupe

Le groupe est doté de trois fonctions :

- L'exploitation ;
- Administration et ressources humaines.
- Contrôle.

Les fonctions sont individualisées en secteur, cellules, services, compartiment et section selon le volume des tâches à remplir

2.2. Objectifs du groupe d'exploitation

Améliorer l'organisation de l'action commerciale vers la satisfaction du client par la qualité d'accueil et la rapidité dans le traitement des opérations ;

Développement de l'activité de la banque au plus régional et élargir son portefeuille clientèle.

Assister les agences rattachées en vue de concrétiser les objectifs de la banque.

Renforcer les missions de management et de contrôle dévolues au directeur de l'exploitation.

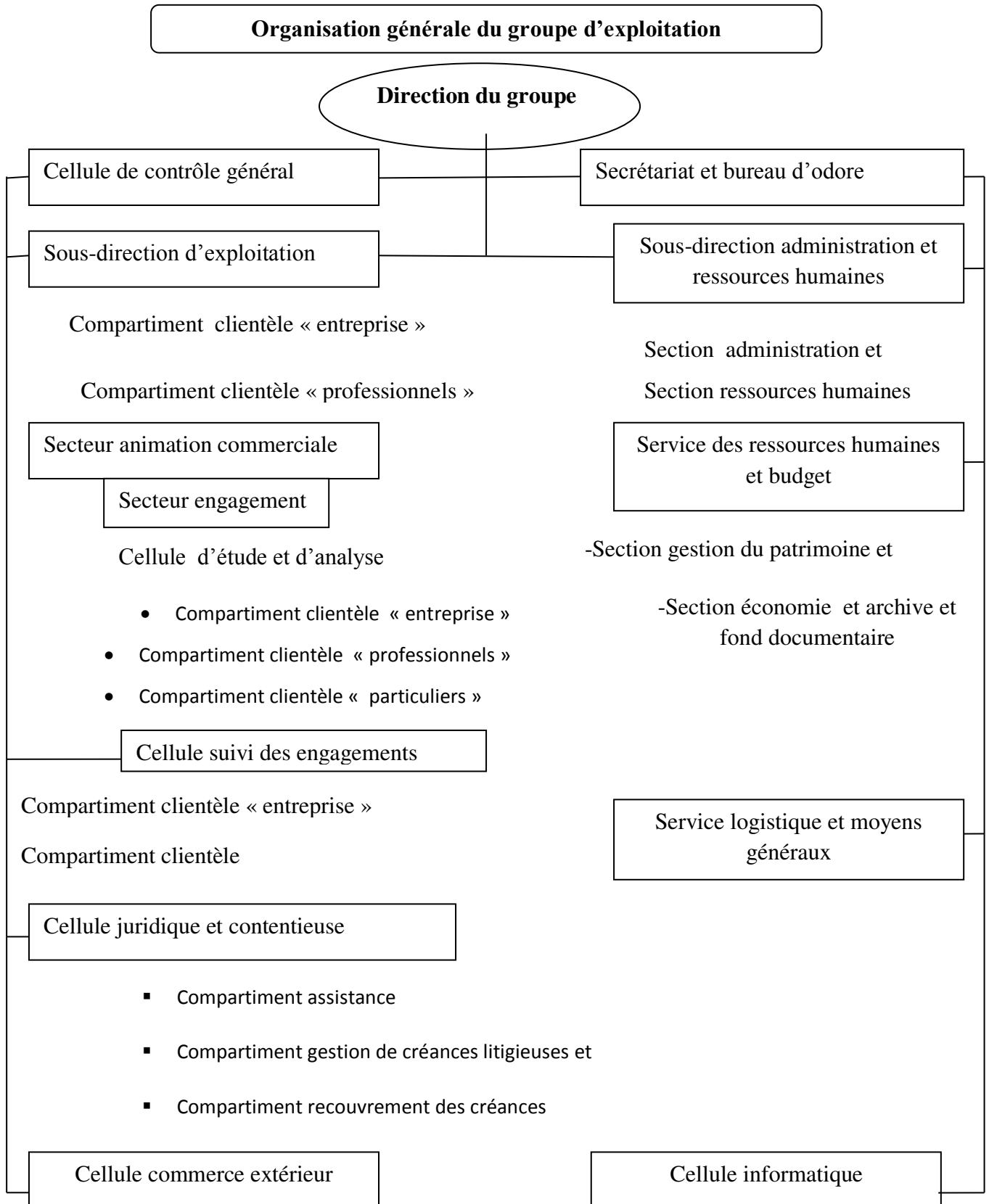
Promouvoir les actions de communications interne et externe pour consolider et conforter l'image de marque de l'établissement.

Développer et améliorer de concert avec les agences les actions de recouvrement des créances.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

3-Organigramme du groupe d'exploitation

Figure N° 3 : Organigramme du groupe d'exploitation



Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

Section 2 : Politiques de l'Etat dans le financement de l'immobilier

Introduction

Les pouvoirs publics ont mis en place, à partir l'année 2013, trois (03) modalités de construction et de relance des programmes de logements, confiés à l'OPGI, AADL et l'ENPI. Cela en vue de mettre en œuvre une nouvelle politique de financement du logement mieux adaptée à la réalité sociale. Ils sont placés au niveau national et local.

Tableau N°15 : Répartition des programmes de l'Etat OPGI, AADL, ENPI

	OPGI	AADL	ENPI
Type de logement	Social	AADL	LPP
Nombre d'unités	24 000	108 000	216 000

Source : données récoltées par les stagiaires au niveau des organismes AADL, OPGI, ENPI.

La banque CPA a joué un rôle particulier dans le financement de l'essentiel des programmes de logement initiés par les pouvoirs publics dont on peut citer AADL, et L'ENPI.

C'est pour cela que nous allons nous intéresser à ces deux entreprises publiques et plus particulièrement à L'ENPI.

2.1. Les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI)

Ce sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Historiquement, l'habitat rural traditionnel dans la wilaya de Tizi-Ouzou se caractérise par une harmonie entre le cadre bâti et son propre environnement, en utilisant des potentialités locales avec les contraintes physiques de l'espace. Exerçant leurs activités sur l'ensemble du territoire ayant pour mission principale la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public de logement concernant les catégories défavorisées.

En outre, elles chargent de la promotion immobilière et foncière, de la maîtrise d'ouvrage et des actions de prestation, de maintenance, de réhabilitation et la restauration des biens immobiliers. Ces offices sont considérés des commerçants dans leurs rapports avec les tiers et soumis aux règles de droit commerciales.⁴⁶

2.2 L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL)

Est un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, agence dotée de la personnalité et d'autonomie financière. Créée en 1991 par le décret N°91-148 du 12 mai 1991, assurant une mission de

⁴⁶www.OPGI.dz.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

service public, qui est chargé de l'encadrement et de la promotion d'opération foncière destinées aux logements, acquisition et étude des terrains du domaine national, les équipés pour les restitués aux opérateurs pour la réalisation des logements à usage individuels ou collectifs, sociaux ou promotionnels. En plus des programmes d'accès au logement (le logement aidé et en location-vente, l'agence se charge des opérations de projet de villes nouvelles de boughzoul, la mise en œuvre de programme national de résorption d'habitat précaire.⁴⁷

2.3. L'entreprise Nationale de Promotion Immobilière ENPI

2.3.1. Définition de L'entreprise Nationale de Promotion Immobilière ENPI

L'entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI – SPA », Société par Actions, a été créé le 06 Mai 2009 conformément à la résolution N° 05/92 du 22 Janvier 2009, portant sur la réorganisation des Entreprises de Promotion du logement Familial « E.P.L.F » dont le siège social est situé à Alger, Route de Sidi Yahia, Bir Mourad Rais.

La mise en œuvre de la restructuration des Entreprises Publiques Economiques-EPLF, a donné naissance à l'entreprise ENPI, par voie de fusion absorption.⁴⁸

2.3.2. Activité principale de l'entreprise

L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI - SPA », chargée de :

- L'acquisition de terrains d'assiettes en vue de lancer toutes opérations concourant à la conception, le financement de la réalisation d'ensembles immobiliers ;
- L'acquisition de terrains d'assiette, en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisés dont les parcelles sont destinées à la vente ;
- L'acquisition d'immeubles bâtis, en vue de leur réhabilitation, rénovation ou restructuration et destinés à la vente ;
- La gestion d'ensembles immobiliers ;
- Le conseil et l'assistance en matière de gestion du patrimoine ;
- La réalisation du programme de logements Promotionnels Publics « LPP » ; Programme d'intervention sur tout le territoire national pour tous types de logements collectifs, semi collectifs et individuels.

⁴⁷ www.aadl.com.dz.

⁴⁸ www.enpi.dz.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

Concernant le nombre de logement (LPP) construits à Tizi-Ouzou par l'ENPI. Le tableau ci dessous explique le nombre de logement attribués à l'entreprise, repartie sur les différents sites :

Tableau N°16 : Programme de logement LPP Tizi-Ouzou

N°	Sites de logement	Nombre de logement	Réalisation
1	Bouira	596	En cours
2	Draa El Mizane	288	En cours
3	Oued Falli	85	En cours
4	Tamda	80	En cours

Source : travail recueilli par les stagiaires au niveau de L'ENPI. Tableau du nombre de logement LPP inscrits dans le programme ENPI Tizi-Ouzou.

2.4. Le Logement public promotionnel LPP

2.4.1. Définition d'un logement public promotionnel LPP en Algérie

Cette nouvelle formule de logement promotionnel public est un projet immobilier d'intérêt public qui a été introduit récemment dans le programme du nouveau Gouvernement. Ainsi le logement public promotionnel est destinée aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif (revenu moins de 24.000 DA), ni au logement promotionnel Aidé LPA, ni au logement AADL location-vente, réservés aux citoyens dont le revenu est compris entre 24.000 DA et 108.000DA.⁴⁹ Ce logement est destiné aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois

(108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit (216.000 DA) par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3%.

Il faut savoir que les logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain.

Le programme LPP est entièrement financé par concours bancaire. Le client n'interviendra pas dans la phase de réalisation. Les bénéficiaires paieront le prix du logement LPP à la fin du projet. L'acquisition d'un logement LPP n'est pas une vente sur plan.

Le CPA est désigné comme chef de fil et assurera, à cet effet, la mobilisation des fonds bancaires nécessaires pour la concrétisation des programmes y afférents et ce, dans le cadre de Pool Bancaire (crédits consortiaux).

⁴⁹ <https://www.lkeria.com>.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

2.4.2. Conditions d'éligibilité au logement public promotionnel LPP

L'accès au logement promotionnel public est consenti à tous les postulants :

- Peut bénéficier d'un logement LPP les souscripteurs qui justifient d'un revenu de couple compris entre 6 fois le SNMG et 12 fois le SNMG ;
- ne pas posséder ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un lot de terrain à bâtir ou d'un bien à usage d'habitation, (sauf dans le cas d'un logement F1) ou d'une aide financière de l'État dans le cadre de l'auto construction ou l'acquisition d'un logement ;
- Ne pas être locataire d'un logement public locatif (LPL) ;
- Les émigrés ont le droit depuis 2018 de souscrire à cette formule.

2.4.3. Composition du dossier LPP

Le dossier est à déposer au niveau de l'ENPI et comporte les éléments suivants :

- Demande d'achat (acquisition) d'un logement LPP légalisée ;
- Copie légalisée de la carte nationale ;
- Extrait de naissance numéro 12 ;
- Fiche familiale ;
- Résidence ;
- Attestation de travail pour les salariés et une attestation de revenus pour les non-salariés
- Certificat de revenu pour le souscripteur et son conjoint :
- Relevé des émoluments pour les salariés ;
- Déclaration de revenus pour les non-salariés ;
- Déclaration sur l'honneur signée et légalisée au niveau de l'ACP par le souscripteur, attestant qu'il n'a pas bénéficié ni lui ni son conjoint, d'un logement public, d'un lot de terrain ou d'une aide financière de l'État dans le cadre de l'auto construction ou l'acquisition d'un logement.

2.4.4. Prix des logements LPP

Le prix de vente sera supérieur au prix de vente des logements AADL et LPA, étant destiné à une catégorie dont le revenu est conséquent.

S'agissant des modalités de paiement, les bénéficiaires devront s'acquitter de la première tranche qui représente 10% du prix total du logement avant la remise des clés.

Pour le reste, il sera versé sous forme de mensualités après l'obtention d'un crédit bancaire auprès de la CPA banque. (Voir la figure 04).

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

30 Le prix du m² est de 75.000DA.⁵⁰

2.4.5. Configuration et superficie

La moitié soit 50% des nouveaux logements seront construits en F4 avec une superficie de 100 m², contre 25% pour les appartements de type F3 qui auront une superficie de 75 m² et enfin 25% en appartement F5 dont la superficie sera de 120 m². Les logements LPP seront dotés de locaux de services et de commerce, d'équipements de proximité, d'espaces verts pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que des aires de jeux et de loisirs.

2.4.6. Consistance et répartition du programme LPP en Algérie

Le ministère de l'habitat a prévu au début la réalisation de 151 850 logements publics promotionnels dont 70 000 à lancer durant l'année 2013. Toutefois, le manque d'engouement des souscripteurs a fait baisser la consistance de ce programme à 50.000 unités.

2.4.7. Les wilayas concernées par le nouveau programme

Ce programme a été réparti entre les différentes wilayas avec un quota de 45 000 logements pour la wilaya d'Alger, 5 000 logements pour Sétif et 5 000 pour la wilaya d'Oran, pour les wilayas de Constantine et Annaba, elles bénéficieront chacune de 13 000 logements. Tipasa et Blida bénéficieront chacune de 4.000 logements, Boumerdes de 3.500, et le nombre alloué au reste des wilayas sera compris entre 1500 à 3500 logements.

Le détail du suivi du chantier LPP est disponible sur cette page.⁵¹

Le programme LPP est réalisé par l'ENPI (ex EPLF) qui est une société publique par actions détenue par la SGP INDJAB, elle dispose actuellement d'un effectif de 1200 employés.

Affectation et livraison des logements.

2.4.8. La décision d'affectation LPP comporte les informations suivantes

- Le nom du promoteur immobilier qui prend en charge le chantier et son adresse ;
- Le nom/Prénom, la date de naissance ainsi que le code du souscripteur LPP ;
- Le nom du site ;
- La commune du site ;
- Le type de logement (F4, F4 etc.) ;
- L'acte de vente notarié sera établi à la date d'achèvement de la construction.

⁵⁰ <https://www.lkeria.com>.

⁵¹ <https://www.lkeria.com/suivi-logement-lpp>.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

2.4.9. Textes réglementaires

- Le décret 14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public ;
- L'arrêté du 12 octobre 2014 fixant les modèles-types de la demande d'acquisition et de la décision d'affectation d'un logement public promotionnel ;
- Arrêté ministériel du 26 septembre 2015 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition du logement promotionnel public ;
- Arrêté ministériel du 24 janvier 2015 fixant les spécificités techniques du logement promotionnel public.⁵²

Section 3: Etude d'un cas pratique sur l'octroi d'un crédit de financement immobilier par le CPA de Tizi-Ouzou

Le financement immobilier regroupe une panoplie d'étapes de la demande du ménage passant par le traitement du dossier par la banque jusqu'au remboursement du crédit. C'est ce dont nous allons essayer de développer dans cette dernière section.

3.1. Conditions d'éligibilité

3.1.1. Bénéficiaire du crédit

Toute personne physique de nationalité algérienne (résidente, non résidente, en détachement à l'étranger pour des missions temporaires) Jouissant de la capacité juridique peut bénéficier du crédit immobilier à moyen et long terme (CMT/CLT), destiné au financement de biens à usage d'habitation.

3.2. Capacité financière du demandeur

Le demandeur doit justifier, pour être éligible, d'un :

- Revenu stable, régulier et égal à au moins une (01) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG) ;
- Autofinancement égal au minimum à dix pour cent (10%) du prix du bien immobilier ou du coût des travaux à réaliser ;
- Pour les nationaux non-résidents en Algérie, l'évaluation de leur capacité d'endettement se fait sur la base de cinquante pour cent (50%) du revenu perçu à l'étranger converti en monnaie nationale ;

⁵² <http://www.mhu.gov.dz/>.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

- L'évaluation de la capacité d'endettement des nationaux en détachement à l'étranger se fait sur la base du revenu servi avant leur départ ou du revenu servi au titre d'un poste équivalent en Algérie.

3.3. Objets financés

Les crédits immobiliers sont traités, selon le cas, sur la base des documents cités ci-après :

- L'achat de logements neufs finis ou en cours de réalisation ;
- Les travaux de construction ou d'extension de la maison individuelle ;
- L'achat de logements de particuliers à particuliers ou auprès des administrations ou des entreprises par leurs employés dans le cadre du désistement ;
- Les travaux d'aménagement de locaux à usage d'habitation

Dans ce travail nous allons nous intéresser au premier cas qui est l'achat de logements neufs finis ou en cours de réalisation qui pour nous constitue une modalité d'acquisition d'un logement neuf, objet de notre recherche.

3.3.1. Crédit destiné au financement de l'achat de logements neufs finis ou en cours de réalisation

Ce crédit est traité sur la base de :

- Une décision d'attribution ou d'affectation ou tout autre document équivalent, dûment signé par le promoteur, précisant le type du logement, l'adresse, la surface, le prix et les conditions de paiement pour le logement fini ; ou un contrat de vente sur plans (VSP) notarié, enregistré, publié et accompagné de l'attestation de garantie délivrée par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) pour le logement en cours de réalisation ; ou exceptionnellement et dans certains cas, un acte de propriété sur un autre bien proposé en garantie en attendant la régularisation de l'acte de propriété du bien à financer ;
- Ce bien proposé doit être expertisé et évalué par un expert indépendant agréé par la banque et dont la valeur couvre les engagements du bénéficiaire vis-à-vis de la Banque.

3.4 Montant du crédit.

Le montant du crédit possible peut atteindre au maximum :

- Quatre vingt dix pour cent (90%) du prix du bien immobilier à acquérir ou du coût des travaux de construction ;
- Cent pour cent (100%) du coût des travaux d'extension de la maison individuelle et l'aménagement de locaux à usage d'habitation. Toutefois, pour les travaux

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

d'aménagement, le montant du crédit ne doit pas dépasser soixante-dix pour cent (70%) de la valeur du bien immobilier évalué et expertisé par un expert indépendant agréé par la Banque.

- Dans le cas d'une augmentation éventuelle du prix du logement fixé dans le contrat de vente sur plans, ne dépassant pas les vingt pour cent (20%) du prix initial du logement, le montant du crédit peut atteindre jusqu'à cinquante pour cent (50%) de cette augmentation.

3.5 Autofinancement

La part d'autofinancement du demandeur est déterminée ci-après selon le type de financement immobilier sollicité :

3.5.1. Crédit destiné au financement de l'achat de logements neufs finis ou en cours de réalisation

La part d'autofinancement du demandeur est de dix pour cent (10%) au minimum du prix du bien immobilier à verser préalablement en compte ou la présentation d'un justificatif attestant que le client a versé des avances au promoteur immobilier.

3.6. Evaluation de la capacité d'endettement du demandeur

Le montant du crédit est déterminé principalement par rapport à la capacité d'endettement du demandeur sur la base d'une mensualité de remboursement représentant trente pour cent (30%) du Revenu Global Net Mensuel (RGNM) y compris celui du conjoint qui se porterait caution solidaire.

Les autres éléments, pris en considération dans le calcul de la capacité d'endettement, sont : le taux d'intérêt, la durée de crédit, l'âge du demandeur et de sa caution éventuellement.

Toutefois, des extensions peuvent être accordées selon le tableau suivant :

Tableau N°17 : Evaluation de la capacité d'endettement du demandeur

Revenu Global Net Mensuel (RGNM)	Taux d'endettement (Mensualité de remboursement)
Egal ou supérieur à 1 fois le SNMG et inférieur à 4 fois le SNMG	Jusqu'à 33 % du RGNM
Egal ou supérieur à 4 fois le SNMG et inférieur à 5 fois le SNMG	Jusqu'à 35 % du RGNM
Egal ou supérieur à 5 fois le SNMG	Jusqu'à 40 % du RGNM

En cas de caution du conjoint, le revenu est pris en compte à 100% dans le calcul de la capacité d'endettement du demandeur.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

A défaut du revenu du conjoint, la Banque peut accepter exceptionnellement et au cas par cas la caution solidaire de l'un des parents directs (père, mère, frère, sœur, fils ou fille).

En tenant compte du revenu d'un seul parent direct, qui se porterait caution solidaire, le revenu de celui-ci est pris en compte à cent pour cent (100%) dans le calcul de la capacité d'endettement du demandeur. Toutefois, le taux de la mensualité de remboursement ne doit pas dépasser soixante pour cent (60%) du revenu du débiteur principal, en s'assurant que le reste du revenu, après le remboursement, demeure égal à au moins le SNMG.

A titre exceptionnel, les demandeurs disposant d'un revenu égal ou supérieur à quinze (15) fois le SNMG et les autres cas dignes d'intérêt, l'évaluation de leurs capacités d'endettement peut être calculée sur la base d'une mensualité de remboursement de cinquante pour cent (50%) du revenu au maximum.

En tout état de cause, les agences doivent faire signer une lettre d'acceptation, selon le modèle joint à l'annexe HT, à tous les clients dont la mensualité de remboursement dépasse les trente pour cent (30%) du Revenu Global Net Mensuel (RGNM) suivant les engagements souscrits et à leurs conséquences financières.

3.7. Modalités de remboursement

Le remboursement du crédit intervient à la fin de chaque mois par mensualité constante composée de l'amortissement du principal, des intérêts et de la taxe éventuelle.

La première échéance de remboursement intervient selon les cas suivants :

3.7.1. Utilisation en une (01) seule tranche

▪ Logement neuf fini / Logement de particuliers à particuliers

Ces types de crédit sont utilisés en une seule tranche. Par conséquent, il n'y a pas de période d'utilisation.

▪ Construction ou extension de la maison individuelle / Aménagement

Ces types de crédit sont utilisés en une seule tranche, lorsque le montant du crédit est inférieur ou égal à un million de dinars (< 1 000 000 DA). Par conséquent, il n'y a pas de période d'utilisation.

Le remboursement des crédits sus cités s'effectue à la fin de la période de différé.

3.7.2- Utilisation par tranches

Si le montant du crédit est supérieur à un million de dinars (> 1 000 000 DA), l'utilisation s'effectue par tranches comme détaillé ci-dessous.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

▪ **Logement en cours de réalisation (VSP)**

- Si les tranches sont débloquées avant les douze (12) mois de la période d'utilisation, la première échéance de remboursement interviendra à la fin du septième mois qui suit la date de déblocage de la dernière tranche ;
- Si les tranches ne sont pas toutes débloquées avant les douze (12) mois de la période d'utilisation, la première échéance interviendra à la fin du dix-neuvième (19^{ème}) mois quel que soit le niveau d'utilisation du crédit ;
- Pour les tranches non utilisées, une nouvelle période d'utilisation de six (06) mois non renouvelable pourrait être accordée au bénéficiaire sur la base de pièces justificatives.

▪ **Construction ou extension de la maison individuelle**

- Si les tranches sont débloquées avant les dix-huit (18) mois de la période d'utilisation (Cf. sous chapitre 11.9), la première échéance de remboursement interviendra à la fin du septième (7^{ème}) mois qui suit la date du déblocage de la dernière tranche ;
- Si le crédit est utilisé au terme des dix-huit (18) mois de la période d'utilisation, la première échéance de remboursement interviendra à la fin du vingt cinquième (25^{ème}) mois.

▪ **Aménagement**

Les travaux d'aménagement sont soumis aux mêmes conditions d'utilisation exigées pour le logement en cours de réalisation (VSP) cité ci-dessus.

3.8 Durée de remboursement

La durée de remboursement du crédit peut atteindre trente (30) ans au maximum pour tous les demandeurs (épargnants et non épargnants). Elle commence à courir de la date de la fin de la période de différé.

La détermination de la durée de remboursement doit tenir compte de l'âge du demandeur dans la limite d'âge de soixante-dix (70) ans.

3.9 Période de différé

La période de différé est de six (06) mois au maximum à compter de la date de :

- La mobilisation du crédit lorsque le crédit est utilisé en une (01) seule tranche ;
- La mobilisation de la dernière tranche lorsque le crédit est utilisé par tranches.

3.10 Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt est variable. Il est fixé par les Conditions Générales de Banque en vigueur.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

4. Cheminement du dossier : cadre et procédure d'instruction du dossier

4.1. Traitement du dossier au niveau de l'agence

A réception du dossier déposé par le demandeur, l'agence doit impérativement s'assurer que le dossier est complet et lui remet un accusé de réception.

L'étude de risque se fait par l'agence domiciliataire en trois (03) phases : la vérification du dossier, l'évaluation de la capacité financière du demandeur et de sa caution éventuellement et l'étude de score.

4.1.1. Vérification du dossier

L'agence procède aux opérations suivantes :

- L'enregistrement chronologique du dossier sur un fichier ouvert à cet effet ;
- La vérification des informations et des documents sous dossier, à savoir :
 - L'identité exacte du demandeur à l'appui d'une pièce d'identité officielle ;
 - L'emploi et le revenu ;
 - Les demandeurs salariés et leurs cautions éventuelles exerçant dans le secteur public signent une lettre par laquelle ils autorisent l'agence à vérifier les informations auprès de leurs employeurs pour les demandeurs et l'annexe VIII Bis pour les cautions.

A défaut, la présentation d'une attestation de travail :

- Pour les demandeurs salariés exerçant dans le secteur privé, la vérification du revenu doit être faite sur la base de la déclaration annuelle des salaires visée par les services de la CNAS (déclaration et demande d'affiliation d'un assuré social) ;
- Pour les demandeurs salariés exerçant une activité indépendante (commerçants, professions libérales, artisans,...), le revenu doit être vérifié avec celui porté sur l'attestation de revenu (certificat série C20) délivrée par l'administration fiscale ;
- Les charges liées à l'habitation éventuellement ;
- La situation familiale sur la base de la fiche familiale d'état civil ;
- La situation patrimoniale et financière sur la base des actes de propriété et les avoirs en comptes bancaires, comptes épargnes, autres placements éventuellement ;
- La signature de la déclaration sur l'honneur pour la vérification des crédits auprès d'autres banques et ce, en attendant la mise en place de la centrale des risques des ménages auprès de la Banque d'Algérie ;
- Le versement en compte de la part d'autofinancement ou sa justification éventuellement ;

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

- La constatation sur site par l'agence du bien immobilier et l'établissement d'un compte rendu de visite.

Cette opération de vérification constitue une phase importante dans le processus de traitement des dossiers de crédit immobilier et doit permettre de conforter la décision de crédit.

4.1.2. Evaluation de la capacité financière du demandeur

L'évaluation de la capacité financière du demandeur se fait sur la base des éléments d'analyse contenus dans le formulaire de la demande de crédit et des documents constitutifs du dossier.

4.1.3. Etude de score

Afin d'aider à la prise de décision, une étude de score est réalisée au niveau de l'agence.

4.1.4. Présentation du dossier pour prise de décision

Le dossier étudié et annoté des avis et propositions du service crédit agence est soumis à l'instance de décision compétente.

4.1.5. Prise de décision

La prise de décision peut relever soit de l'agence soit du groupe d'exploitation de la banque qui notifiera la décision d'accord ou de rejet du dossier.

5. Mobilisation du crédit

Le crédit sera mobiliser par l'agence après avoir rempli les conditions suivantes :

- Faire payer au client les primes d'assurances. Pour l'assurance Décès/IAD, la Banque la prend en charge et l'ajoute au montant du crédit, dans le cas où il n'a pas la capacité de la payer ;
- Faire signer au bénéficiaire un billet direct global pour le montant du crédit qu'il y a lieu d'adresser au Groupe d'Exploitation pour conservation au même titre que les garanties ;
- Mobiliser le montant du billet direct global au compte du bénéficiaire selon le système d'information de la Banque.

Cette démarche est faite dans le cas où le crédit est utilisé en (1) une seule tranche.

6. Modalités de remboursement du crédit

6.1. Remboursement des intérêts intercalaires de la période d'utilisation

Le montant des intérêts intercalaires sera capitalisé ou payé durant la période d'utilisation suivant l'option choisie par le bénéficiaire.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

6.2. Remboursement des intérêts de la période de différé

Le montant des intérêts de la période de différé sera capitalisé ou payé à la première échéance de remboursement suivant l'option choisie par le bénéficiaire.

6.3. Remboursement à échéance

L'appel d'échéances se fait de manière automatique à la fin de chaque mois, par mensualité constante, selon le système d'information.

6.4. Remboursement par anticipation

L'emprunteur peut rembourser totalement ou partiellement le crédit par anticipation.

Toutefois, le remboursement par anticipation ne peut être effectué avant une période de six (06) mois à compter de la date de mobilisation du crédit ou de la date d'utilisation de la dernière tranche du crédit.

L'emprunteur doit s'acquitter d'une commission prévue par les Conditions Générales de Banque.

Le remboursement partiel par anticipation, doit être effectué selon les conditions suivantes :

- le montant du crédit à rembourser ne peut être inférieur à dix pour cent (10%) du montant de l'encours ;
- chaque remboursement effectué donne lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement de l'encours à rembourser.

Dans le cas d'un remboursement total par anticipation, l'agence doit mettre en œuvre les dispositions relatives à la radiation de l'hypothèque.

7. Radiation de l'hypothèque

Le remboursement intégral du crédit (principal, intérêts, commissions, frais et éventuellement pénalités) à l'échéance ou par anticipation implique l'extinction de la créance.

En conséquence, l'agence doit mettre en œuvre les dispositions relatives à la radiation de l'hypothèque.

Lorsque la créance garantie par l'hypothèque est éteinte par le remboursement intégral du principal, des intérêts, commissions, frais et pénalités éventuelles, l'agence se charge d'obtenir du Groupe d'Exploitation l'autorisation de radier l'inscription de l'hypothèque.

Le Groupe d'Exploitation transmet à l'agence son accord accompagné de l'original de l'acte d'hypothèque et du bordereau d'inscription d'hypothèque.

A réception de l'accord, l'agence remet au client, contre décharge, une main levée d'hypothèque, l'original de l'acte d'hypothèque et du bordereau d'inscription d'hypothèque.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

Moyennant les documents sus cités, le client sollicite du notaire la radiation de l'inscription de l'hypothèque auprès de la conservation foncière.

L'agence doit porter sur le fichier des garanties hypothécaires dans la rubrique prévue à cet effet la mention «inscription radiée » suivie de la date de radiation.

Cas pratique d'un crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou pour l'achat d'un logement promotionnel public (LPP)

Après avoir présenté les différentes étapes par lesquelles passe une demande de crédit immobilier au sein du CPA, cette dernière partie enchaîne avec un cas pratique d'un crédit immobilier pour l'acquisition d'un logement promotionnel public (LPP).

Etude pratique :

1. Demande d'un crédit immobilier

M. Madjid .A désire acheter un logement neuf LPP F5, sis au site LPP de Tamda auprès de l'ENPI. Il sollicite notre agence (agence CPA) pour un crédit 11.169.378.00.

Après la présentation des documents nécessaires, le banquier procède à l'étude suivante :

- le banquier doit s'assurer :
- la copie de la décision d'affectation d'un Logement Promotionnel Public «LPP» établie par l'ENPI.
- Disposer d'un niveau de revenus stables et réguliers supérieur à six (06) fois et inférieur ou égale à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG) ;
- Ne pas avoir bénéficié, ainsi que le conjoint, d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement ;
- Justifier d'une capacité d'autofinancement suffisante.
- l'autorisation de consultation de la Centrale des Risques Ménages de la Banque d'Algérie.

2. Condition du crédit

2.1. Détermination du montant du crédit

Le montant du crédit peut atteindre quatre-vingt-dix pour cent (90%) du prix du logement dûment notifié par l'Entreprise Nationale pour la Promotion de l'Immobilier « ENPI».

Le montant du crédit autorisé est déterminé par rapport à plusieurs critères, à savoir : le revenu net mensuel du demandeur, le taux d'intérêt applicable, la durée du crédit, l'âge du demandeur et de sa caution (conjoint), éventuellement.

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

2.2. Apport personnel

Le postulant doit produire à la Banque les justificatifs des versements d'un million cinq cent mille dinars (1.500.000 DA) effectués au profit de l'ENPI. Dans le cas où le postulant a été transféré du programme AADL vers le LPP, ce dernier doit justifier les versements d'un millions de dinars (1.000.000 DA).

Il est tenu de compléter le montant résiduel du prix du logement au cas où la simulation faite par la Banque ne permet pas d'assurer la prise en charge du prix total du logement.

2.3- Bonification d'intérêt

Conformément aux articles 6 et 8 du Décret Exécutif n°14-203 du 15 Juillet 2014 fixant les «conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public» et en application des dispositions de la Circulaire N°02-02/DGA,ENG/2010 du 13 Mai 2010 sus-référencée, le bénéficiaire du crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel public «LPP», dans la limite de douze (12) fois le SNMG, supporte un taux d'intérêt de trois pour cent (3%) l'an.

La différence sur le taux d'intérêt appliqué par la Banque est à la charge du Trésor.

- Information sur le client :
 - **Situation familiale** : marié ;
 - **Situation professionnelle** : cadre à l'ENTP ;
 - **Date de naissance** : 09/ 01/ 1968 ;
 - **Revenu mensuel** : 207.080.96DA ;
 - **Epargnant** : non ;
 - **Cout global du logement** : 12.699.378,00DA ;
 - **Durée du prêt** : 23 ans ;
 - **Taux d'intérêt** : 3%.

3. L'étude score

- Maximum à financer 90% du devis estimatif du bien 12.699.378,00 DA x 90% =
- Apport personnel 10% du devis estimatif du bien :
 - Montant sollicité ;
 - Apport personnel : 1, 269, 378, 00DA ;
 - Montant sollicité : 11, 169, 378,00 DA ;
 - Prix d'acquisition : 12, 699, 378, ,00 DA .

Chapitre III : Etude pratique sur le crédit immobilier accordé par le CPA Tizi-Ouzou.

4. Remboursement du crédit

Le revenu est de 56 335, 46 DA selon le tableau d'amortissement le revenu égale à 56 335DA, supérieur à 5 fois le SNMG donc la mensualité de remboursement est de 40% du revenu.

La mensualité de remboursement

Le taux d'intérêt est de 3% (selon le dispositif de bonification au taux d'intérêt).

Le montant du crédit à accorder à M Madjid est de 11, 169, 378,00 DA Remboursable sur 23 ans par mensualité de 56 335, 46DA.

Conclusion du chapitre

Il faut admettre que depuis l'adoption de la loi 90-10 sur la loi et la monnaie plusieurs changement sont survenus sur le secteur bancaire en Algérie, qu'on voyait au par avant impossible.

C'est dans ce paysage que le CPA a évolué à la lumière des reformes et environnement tant réglementaire qu'économique.

De par ces formules de crédit immobilier en réponse aux différents programmes de réalisation de logement de tous types confondus et à la demande croissante.

Le CPA peut financer l'acquisition d'un logement jusqu'à hauteur de 90% de son montant total, et cela sans parler des taux t'intérêts bonifiés à 3%.

Dans ce dernier chapitre on a mis en application l'aspect théorique, pour mieux comprendre cette opération complexe de mise en œuvre du crédit immobilier.

Conclusion générale

Le phénomène du logement en Algérie est une problématique centrale qui révèle l'échec des politiques successifs des pouvoirs publics avant l'indépendance et même poste indépendance et continu jusqu'à ce jour. Ce problème met en exergue le déficit du logement longtemps marginalisé.

Cette situation n'est pas due à la précarité qui prédominait avant l'indépendance de l'Algérie, car ce phénomène s'est accéléré indépendamment des conséquences de la colonisation, car cela revient à plusieurs facteurs dont on peut citer :

-La croissance démographique rapide sans contrôle, et l'exode rural avec l'urbanisation anarchique des villes.

-L'offre qui ne répondait pas à la demande du marché, le monopole de l'état et la place secondaire confiée au secteur du logement, et l'absence d'une réelle vision de développement de l'habitat.

Pendant des décennies ce secteur est confié et financé par le trésor public constituant le seul produit ayant connu un cadre formel, pour une finalité purement sociale, tant dans le milieu urbain que rural.

Contrairement à l'auto construction et aux coopératives qui ont vu fleurir leurs affaires sans pour autant endiguer le problème de logement, pis encore la qualité faisait largement défaut.

Par ailleurs de 1967 à 1985, plus d'un million de logements ont été bâtis sans effet sur le déficit cumulé par le parc logement.

Il est bien de dire que depuis l'ouverture de ce marché aux concours des banques, ces dernières ont donné des résultats satisfaisants malgré les lacunes enregistrées par-ci et par-là.

Offrant une gamme de produits dans le secteur de l'immobilier, qui à la fois a desserré l'étau sur l'état qui, d'une part en diversifiant les produits de financement touchant plusieurs catégories de la société, et d'autre part en désamorçant la crise de logement qui perdure des années durant.

A cela vient se joindre dans ce processus d'autres organismes rassurant et incitant à la fois les banques à investir plus dans le financement du logement, entre autres la création de la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH), la Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI) et le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), ont certes donné plus de sécurité aux banques en matière d'octroi de crédits immobiliers mais restent insuffisantes en vue de promouvoir un vrai marché hypothécaire.

Toutefois il faut signaler que malgré l'amélioration du système, il reste l'indisponibilité de l'information, le problème de foncier, les ressources de financement, la hausse du taux d'intérêt, le système de fiscalisation, la durée de réalisation des projets et enfin la durée du traitement des dossiers au niveau de banques, sont à l'origine du déséquilibre du marché en Algérie. Se sont autant d'éléments qui empêchent le dynamisme de l'activité du bâtiment et par ricoché la crise du logement en Algérie.

Abréviation et sigles

- AADL**: Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement.
- AAP** : Aide à l'Accession à la Propriété.
- ABEF** : Association de Banque et des Etablissements financiers.
- APC**: Assemblé populaire communale
- BADR** : Banque algérienne pour le développement rural.
- BEA** : Banque Etrangère Algérienne.
- BNA** : Banque Nationale Algérienne.
- CAAR**: Compagnie algérienne d'assurance et de réassurance
- CAAT**: Caisse algérienne d'assurance transport
- CCR**: Compagnie Centrale de Réassurance
- CMT/CLT** : Crédit Immobilier à Moyen et Long Terme
- CNEP** : La caisse nationale d'épargne et de prévoyance-banque
- CNL** : La caisse nationale du logement
- CPA** : Crédit populaire d'Algérie
- DFP** : La direction du financement des promoteurs
- E.P.L.F** : Entreprises de promotion du logement familial
- ENPI** : L'entreprise nationale de promotion immobilière
- EPE** : Entreprise Publique Economique
- EPIC** : Etablissement public à caractère industriel et commercial
- FCC** : Le fond commun de créances
- FGCMPI** : Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière
- FNAC** : Fichier National des Aides CNL
- FPCT** : Le Fonds de Placement Collectif de Titres
- IAD** : Invalidité Absolue et Définitive.
- IBS** : Impôt sur le bénéfice des sociétés
- IRG** : Impôt sur le revenu global
- LPA** : Logement Promotionnel Aidé.
- LPL** : Logement Public Locatif
- LPP** : Location-vente et promotionnel public
- LSP** : Logement Social Participatif.
- MHU** : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

MUCH : Ministère de l'Habitât et de l'Urbanisme.

O.P.G.I : Office de promotion et de gestion immobilière

ONS : Office National des Statistiques.

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMI : Petite et Moyenne Industrie

RGPH : Recensement Générale de la Population et de l'Habitât.

SAA : Société d'Assurance Algérienne

SATIM : Société d'automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier

SNMG : Salaire National Minimum Garanti

SPA : Société par Action

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire

TOL : Taux d'Occupation de Logement.

VSP : Vente Sur Plan.

Bibliographie

Ouvrages

- BENACHEHOU (S) : « *L'expérience Algérienne de planification et de développement, 1962-1982* », Edition OPU, Alger.
- Benamrane. D, 1980, « *La crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie* », SNED,Alger.
- BOUBKEUR. (S) : « *L'habitat en Algérie* », Edition, OPU, Alger, 1986.
- BOUGAOUYA (S) : « *La gestion des crédits immobilier* » mémoire de fin d'étude (ESB), 2003.
- HAMIDOU. (R) : « *Le logement, un défi* », Co. Edition OPU/ENAL, Alger, 1989.
- HENTOUR (F) : « *Le financement au service de l'immobilier* », mémoire de fin d'études, (EBS), Alger, 2005.
- Yeddou (K) : « *Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie* », mémoire de fin d'étude (ESB), 2007.

Documents

- Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement.
- Ministère de l'habitat et d'urbanisme.
- Nordine Grim, Article : « *Faute de maintenance : le parc immobilier Algérien dans un état de dégradation avancée*, 2017.
- Office national des statistique, série analyse, vol 2, 1991.
- Perspective décennales et développement économique en Algérie.
- Plan de développement économique et social en Algérie (1959-1963), élaboré par le gouvernement français, en 1958, 30 octobre 1958.

Textes juridiques

- L'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.
- Décret n° 80-213 du 13-09-1980 portant financement de l'habitat promotionnel sur fonds d'épargne au profit exclusif des épargnants.
- La loi 86-07 de mars 1986 relative à la promotion immobilière.

- Article 114,115 : La loi du 14 avril 1990 relative à la promotion immobilière et le crédit.
- La loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
- Article 02 de la loi 93-03 relative à l'activité immobilière

Mémoires

- « *Evolution du parc de logement de 2000 à 2010, cas de la wilaya de Tizi-Ouzou* », mémoire de fin d'étude, promotion 2009-2010.
- « *L'octroi d'un crédit immobilier au niveau du crédit populaire d'Algérie, cas du CPA de Tizi-Ouzou* », mémoire de fin d'étude, promotion 2012-2013.
- « *Le rôle de la banque dans le financement de logement* », mémoire de fin d'étude, UMMTO, 2011

Sites internet :

- www.aadl.com.dz.
- www.enpi.dz.
- www.OPGI.dz.
- www.aadl.com.dz.
- www.enpi.dz.
- <https://www.lkeria.com>.
- <https://www.lkeria.com/suivi-logement-lpp>.
- <http://www.mhu.gov.dz/>.

Liste des tableaux

Tableau N°	Intitulé	Pages
Tableau n°1	Illustre l'évolution du nombre des logements construits avec l'aide des Pouvoirs publics pendant la guerre.	
Tableau n°2	Situation comparée de l'habitat en Algérie entre 1954 et 1963.	
Tableau n°3	Situation de l'habitat en Algérie en 1966.	
Tableau n°4	Prévision et réalisation de logements urbains de 1967 à 1977.	
Tableau n°5	Etat de la population et du parc immobilier en en 1966 et 1977.	
Tableau n°6	Livraison enregistrées de 1994 à 1998.	
Tableau n° 7	Formes de l'urbanisation depuis 1966	
Tableau n° 8	La croissance démographique et le nombre de villes entre 1987-1988.	
Tableau n°09	Normes établies concernant le taux d'occupation par pièces (TOP).	
Tableau n° 10	Les modalités d'occupation des sols.	
Tableau n°11	Etat de la population et du parc immobilier en 1966 et 1977	
Tableau n°12	Evolution des indicateurs démographiques.	
Tableau n° 13	Evolution du TOL.	
Tableau n° 14	Agences du CPA à Tizi-Ouzou :	
Tableau n°15	Répartition des programmes de l'Etat OPGI, AADL, ENPI.	
Tableau n°16	programme de logement LPP Tizi-Ouzou.	
Tableau n°17	Evaluation de la capacité d'endettement du demandeur	

Liste des figures

Figure N°	Intitulé	Pages
Figure n°1	L'intervention de la SRH dans le système de refinancement du logement	
Figure n° 2	structure du CPA.	
Figure n° 3	organigramme du groupe d'exploitation	

Annexe 01



Demande de Consultation de la Centrale des Risques Entreprises et Ménages de la Banque d'Algérie (Crédit Immobilier)

Identification du Client * :

Emprunteur principal

Caution

Nom :

Prénom :

Marié(e) Oui / Non Nom du Conjoint

Date de Naissance : / / Présumé : Oui Non

N° Acte de Naissance : / / / / /

Lieu de Naissance : Wilaya:

Commune:

Né (e) à l'étranger: Pays :

Prénom du Père :

Nom et prénom de la Mère :

N° Pièce d'identité /CIN / PC/

Délivré par: Valable au / / / / /

Adresse Complète du Client:

Wilaya:

Commune:

je soussigné (e) avoir autorisé le Crédit Populaire d'Algérie (CPA), Agence
..... à consulter la Centrale des Risques Entreprises et Ménages
relevant de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements
enregistrés à mon nom

..... le

Signature du Client

--

Annexe 02

Groupe d'Exploitation :

ETAT DES CREDITS IMMOBILIERS *Logement promotionnel public (LPP)*

SITUATION MENSUELLE CUMULEE AU

U. Milliers de dinars

Agences	Nombre de dossiers déposés	Nombre de dossiers autorisés	Montant des crédits autorisés	Nombre de dossiers mobilisés	Montant des crédits mobilisés
TOTAL					

Annexe 03

CONSTITUTION DU DOSSIER

Le dossier de crédit est constitué des pièces justificatives communes aux quatre (04) types de crédit immobilier suivantes :

1. Fiche familiale d'état civil et photocopie de la pièce d'identité officielle ;
2. Fiches de paie des trois derniers mois pour les salariés ;
3. Attestation fiscale récente du demandeur non salarié ;
4. Titre d'occupation du logement actuel ou certificat de résidence (*pour justifier l'adresse exacte du demandeur résident ou non résident*) ;
5. Formulaire de demande de crédit dûment renseigné ;
6. Pour les nationaux résidents à l'étranger il y a lieu d'exiger les documents suivants à authentifier par le Consulat d'Algérie à l'étranger :
 - Justification de la résidence à l'étranger ;
 - Contrat de travail à durée indéterminée, appuyé par les 03 dernières fiches de paie.
7. Pour les demandeurs non salariés :
 - Documents justifiant l'activité exercée ;
 - Documents authentifiés par un organisme habilité pour la vérification du revenu.
8. Demande manuscrite précisant le choix sur les modalités de règlement des intérêts intercalaires de la période d'utilisation et de la période de différé ;

Les pièces justificatives particulières pour chaque type de crédit se présentent comme suit :

- ***Pour le crédit immobilier destiné au financement de l'achat de logements neufs finis ou en cours de réalisation :***
 - Décision d'attribution ou d'affectation pour le logement fini ou un contrat de vente sur plans notarié enregistré, publié et accompagné de l'attestation de garantie délivrée par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPM) ;
 - Devis estimatif et quantitatif établi par un bureau d'études dans le cadre d'un crédit complémentaire ;
 - Rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise établi par un bureau d'études agréé dans le cadre du crédit complémentaire.
- ***Pour le crédit immobilier destiné au financement des travaux de construction ou d'extension de la maison individuelle :***
 - Copie de l'acte de propriété du terrain ou contrat de vente délivré par les domaines ;
 - Permis de construire en cours de validité ;
 - / Certificat négatif d'inscription d'hypothèque ;

Annexe 04



القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

FICHE SIGNALÉTIQUE⁽¹⁾ FINANCEMENT DE L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER DE PARTICULIERS A PARTICULIERS

1- Identification du client :

Nom et Prénom :
Date et lieu de naissance :
Profession :
Employeur :
Adresse :

2- Identification du vendeur :

Nom et prénom
Date et lieu de naissance :
Adresse :

3- Description du bien immobilier :

Type de bien : logement collectif Maison individuelle
- Nbre de pièces : - Superficie globale :m²
- Etage : - Superficie bâtie : m²
- Superficie : - Nbre d'étages :

Adresse :
Ville : Commune :

4- Le prix :

Le prix de cession fixé par les deux parties est de
(la somme en chiffres et en lettres). Ce prix de cession est ferme et non révisable durant toute la période de validité de l'offre qui est fixée du au (Préciser la durée de l'offre).

5- Origine de la propriété :

Bien immobilier acquis suivant acte N° établi en date du
et publié à la Conservation Foncière de sous le N°
Volume du
Autres informations :

6- Conditions de la transaction :

Modalités de paiement :

7- Coordonnées du notaire qui aura à traiter le dossier (éventuellement)⁽²⁾ :

Le vendeur⁽³⁾ Fait à le
l'acheteur⁽³⁾

⁽¹⁾ Ce document doit être légalisé auprès d'une autorité compétente

⁽²⁾ Non obligatoire

⁽³⁾ Faire précéder la signature des parties par la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Annexe 05

LETTRE D'ACCEPTATION

Je soussigné(e) M..... fils (fille) de
..... et de
né(e) le à ayant bénéficié d'un crédit
immobilier destiné au financement de
d'un montant de..... DA auprès du Crédit Populaire d'Algérie, agence
de, déclare avoir pris connaissance des conditions de financement
et de remboursement que j'accepte pleinement.

Je m'engage en conséquence de manière irrévocable, par la présente à payer les échéances
en principal et intérêts et taxe éventuelle, dont les montants représentent %
de mes revenus mensuels déclarés à la date de signature de la convention de crédit.

Cet engagement ne peut, en aucun cas, être contesté pour quelque motif que ce soit.

Date et Signature

Annexe 06

DEMANDE D'UN CREDIT IMMOBILIER

Groupe d'Exploitation :
Dossier N° :
Agence domiciliataire :
N° Compte d'Epargne :
N° Compte Chèque :

Etat civil

	Caution / (parent direct)	Demandeur
Nom :
Prénom :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Situation familiale :
Personnes à charge :
Adresse actuelle :
Téléphone :

Références Bancaires

CPA / Compte N° :
Ouvert le :

CPA / Livret N° :
Ouvert le :

Autres banques

Compte N° :
Ouvert le :

Demandeur Salarié

	Caution / (parent direct)	Demandeur
Employeur		
Nom ou Raison sociale :
Adresse :
Activité :

Demandeur

Fonction Exercée :
Depuis le :
Ancienneté dans l'emploi Précédent :

Annexe 06

Demandeur non Salarié (Commerçant ou professionnel)

Nature de l'activité ou profession exercée :
Depuis le :
Adresse professionnelle :
Téléphone ou Fax :
Forme juridique (p/les stés) :
Capital social :
Immatriculation au R.C.N° :
Date : à

Le demandeur est-il ? Propriétaire Gérant libre Valeur du fonds DA /.....
Date d'expiration du bail de location :

Charges éventuelles sur le fond : Privilège du trésor du vendeur Banque Autres
Effectif employé : Nombre d'ouvriers : d'employés : de cadres :

Situation vis à vis de l'administration :
Fiscale : Sociale :

Emprunts contractés

(Par le demandeur et/ou sa caution)

1- Emprunts en cours

Prêteurs	Année	Montant	Durée	Mensualités	En cours	Garanties
----------	-------	---------	-------	-------------	----------	-----------

2- Nature du prêt sollicité

Hors épargne	Adossé au Livret Epargne Logement
- Montant du prêt sollicité.....	- Prix/Coût du bien immobilier.....
- Durée de remboursement.....	- Revenus annuels du demandeur et sa caution.....
- Mensualité théorique proposée.....	- Revenus mensuels du demandeur et sa caution.....

Date souhaitée de mise à disposition des fonds :

Plan de financement

Apport personnel du demandeur.....	DA
Montant du prêt sollicité.....	DA
Prix / coût.....	DA
Montant de l'expertise.....	DA

Annexe 06

Destination des locaux

A – Logement actuel :

Êtes-vous ? Locataire Logé gratuitement Logement de fonction
 Propriétaire Loyer mensuel En famille

Sort du logement après la nouvelle acquisition ?

 Rendu au propriétaire Conservé Loué Vendu

B – Destination du nouveau bien immobilier

 - Résidence principale - Résidence secondaire

Je certifie que toutes les informations déclarées ci-dessus sont sincères et exactes à la date de ce jour. En conséquence, toute fausse déclaration intentionnelle ou involontaire contenue dans ce formulaire engage pleinement ma responsabilité vis à vis de la Banque.

A : le,

Signature du demandeur⁽¹⁾

Annexe 07



القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

Groupe d'Exploitation :

Agence :

OFFRE DE CREDIT

Nous avons l'honneur de vous informer que sur la base des données relatives à votre âge, vos revenus et celles relatives aux conditions du crédit en vigueur au Crédit Populaire d'Algérie, vous êtes éligibles à un crédit

Destiné à

Montant du crédit bancaire DA

Montant de l'apport personnel DA

Duréeans

- durée d'utilisation.....
- durée de remboursement
- période de différé.....

Taux d'intérêts en vigueur débiteur appliqué est variable de%

Mensualité de DA

Cout total des frais

- Frais de gestion.....DA
- Frais d'assurances (Décès/IAD, SGCI, MR Habitation, CAT-NAT).....DA
- Frais de recueil d'hypothèque DA

Nous portons à votre aimable attention que cette offre reste valable, pendant huit (08) jours à compter de son émission.

Passé ce délai, et en cas de renonciation de votre part, nous vous invitons à nous restituer l'offre.

Dans le cas où cette offre vous agréée, nous vous informons qu'il vous appartient de déposer un dossier composé des documents dont la liste est jointe à la présente offre.

Date et signature