

République Algérienne Démocratique et populaire

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique



UNIVERSITE MOULOUD MAMMERRI DE TIZI-OUZOU



Faculté des sciences économiques, commerciales et des sciences de gestion

Département des Sciences financières et comptabilité

Mémoire de fin cycle

En vue de l'obtention d'un Diplôme de Master en Sciences financier et comptabilité

Spécialité : Finance banque

Sujet

**Le crédit immobilier en Algérie
Condition et modalité de financement,
Cas de la CPA 120 Tizi-Ouzou**

Réalisé par :

BENKANOUN ROUFEYDA

KARA HOURIA

Devant le jury composé de :

Ms ARHAB SAMIR, président, MAA, UMMTO

Ms HABBAS BOUBAKEUR, rapporteur, MAA, UMMTO

Ms AILEM AHMED, examinateur, MA associé, UMMTO

Année universitaire : 2021/2022

Remerciement

Il est sans doute qu'un travail ne peut être accompli sans l'aide, le soutien et la contribution de tierces personnes, même involontairement.

A cet effet je tiens tout d'abord à remercier le bon DIEU de m'avoir donné le courage et la patience pour l'exécution de ce modeste travail.

Je remercie très chaleureusement ma Mère, mon Père et mes Sœur et mon Frères.

Un grand remerciement à mon promoteur Mr HABAAS qui m'a aidé pour que ce mémoire puisse voir le jour. Je lui exprime mes gratitudes de m'avoir dirigé, encouragé et surtout aidé afin de réaliser ce travail.

Je tiens à exprimer mes vifs remerciements à tous mes professeurs.

Un grande merci aux financier Ms AMEROUNE ALI, Ms OUAZZI et Mme REKIK OUIZA

Je remercie également mon encadreur BEN CHABA SARAH pour son aide, sa patience et ses conseils qui m'ont guidé.

Un grand merci à Tous les employés de la CPA de TIZI-OUZOU qui m'ont réservé un accueil chaleureux et apporté toute l'assistance nécessaire durant la période de mon stage pratique en particulier Mr GOUMEZIANE YOUNES, Mr MEZIANE MOHAND et Melle BEN CHABA SARAH, qui m'ont beaucoup assisté à la concrétisation de ce travail.

Mes reconnaissances s'adressent également à tous ceux qui de près ou de loin ont soutenu mes efforts et ont contribué à ce que ce travail voit le jour.

Nous remercions, enfin les membres de jury qui ont accepté d'évaluer ce mémoire.

Merci

Dédicace

Je dédie ce travail

*A mes chers parents, mon père et ma mère, A mon mari pour
leur patience, leur soutien et leur encouragement*

*A tous mes meilleurs amis (e) et camarades (e) et mes
copines et sœurs et frères avec qui j'ai de bons moments et
gardé des souvenirs inoubliables et je leur souhaite une
grande réussite dans leur vie*

Et ma nièce SIDRA, et mes neveux WASSIM et AMINE.

A ma chère grande sœur LWIZA.

Houria

Dédicace

A ma très chère mère

Quoi que je fasse ou que je dise, je ne saurai point te remercier comme il se doit. Ton affection me couvre, ta bienveillance me guide et ta présence à mes côtés a toujours été ma source de force pour affronter les différents obstacles.

A mon très cher père

Tu as toujours été à mes côtés pour me soutenir et m'encourager. Que ce travail traduit ma gratitude et mon affection.

A mes chères sœurs et mon frère

MERIEM la prunelle de mes yeux, IMANE la douce au cœur si grand, HAMZA que j'aime profondément.

Et ma petite nièce ILINE et le nouveau-né ADAM,

Et mn ange AYOUB.

A tous mes amis surtout ma copine ANAGHIM,

Ainsi que leurs familles.

Roufeyda

Liste des abréviations

CPA : Crédit Populaire d'Algérie

BDL : Banque de Développement Local.

BNA : Banque National d'Algérie.

BEA : Banque Extérieur d'Algérie.

BADR : Banque Agricole et du Développement Rural.

BFR : Besoin de Fonds de Roulement.

CA : Chiffre d'Affaires.

CA : Comité de Crédit de l'Agence.

CATNAT : Catastrophes Naturelle.

CC : Compte Courant.

CCC : Comité de Crédit Central :

CCR : Comité de Crédit Régional.

CMT : Crédit à Moyen Terme.

CNAS : Caisse Nationale des Assurances Sociales.

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.

CNL : Caisse Nationale du Logement.

CLT : Crédit à Long Terme.

DLMT : Dette à Long Terme.

EPE : Entreprise Publique Economique.

FDR : Fond De Roulement.

FGCMPI : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de Promotion Immobilière.

PME : Petites Moyens Entreprises.

PMI : Petites Moyens Industries.

RMN : Revenu Mensuel Net.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier.

SIG : Système Interbancaire de Gestion.

SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti.

SMNG : Salaire Minimum National Garanti.

VSP : Vente Sur Plan.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Introduction générale..... | 1 |
| CHAPITRE 1 : cadre théorique et conceptuel de la Banque et de crédits | |
| Introduction | 4 |
| Section 1 : Notions sur les banques..... | 4 |
| Section 2 : Notion sur les Crédits..... | 13 |
| Section 3 : Le Système Bancaire algérien..... | 24 |
| Conclusion | 39 |
| CHAPITRE 2 : Les Crédits Immobiliers | |
| Introduction | 40 |
| Section 1 : composition et fonctionnement du marché immobilier | 40 |
| Section 2 : Le Crédit Immobilier Aux Promoteurs et Aux Particuliers..... | 49 |
| Section 3 : les risques liés aux crédits immobiliers..... | 59 |
| Conclusion | 68 |
| CHAPITRE 3 : L'étude d'un dossier d'octroi d'un crédit immobilier au sein de CPA | |
| Introduction | 70 |
| Section 1 : présentation de l'agence CPA 120 de Tizi-Ouzou | 70 |
| Section 02 : Montage et étude d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CPA..... | 76 |
| Section 03 : Cas pratique d'une vente sur plan | 91 |
| Conclusion | 97 |
| Conclusion générale | 98 |



Introduction Générale



Le système bancaire joue un rôle déterminant dans le soutien aux activités économiques. A travers le monde, dans les pays développés, émergents et les pays en développement, le rôle des banques dans le financement des investissements productifs demeure très significatif et complémentaire du marché financier.

Le système bancaire algérien est soumis à un processus de réformes depuis l'époque socialiste, c'est-à-dire les années 1970, puis le mouvement de restructuration et l'autonomie des années 1980 et en fin l'ouverture du secteur depuis le début des années 1990 avec le passage graduel à l'économie de marché.

Les crédits bancaires sont des financements accordés aux différents agents économiques (personnes morales ou personnes physique) par les établissements de crédits.

L'offre de crédit bancaire est très compliquée, elle varie dans les montants et les délais. Certes, le crédit est vital pour l'économie mais il représente un risque potentiel notamment pour les banques.

Le secteur du bâtiment a toujours été un secteur attractif d'investisseurs voir son importance pour une économie donnée et également sa dimensions économique, sociale et politique. A travers de nombreux pays, le secteur du bâtiment relève d'une importance stratégique particulière quant à l'amélioration de niveau de vie des populations et l'éradication de la crise de logement.

Dans le cas de l'Algérie, le logement prend une place importante dans les programmes de l'Etat. Le financement de l'immobilier en Algérie est assuré par des particuliers afin de répondre à leurs propres besoins, mais ces dernières années de nombreuses structures, privées ou publiques, sont mises en place et jouent un rôle important dans le financement et la réalisation du logement.

Depuis l'indépendance, l'Etat prenait en charge le financement du logement essentiellement par la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP), seule institution financière, qui offrait des prêts immobiliers aux détenteurs d'épargne. A cet effet, pour renforcer le rôle de banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créées et autorisées à développer le crédit hypothécaire afin de permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier

Problématique

Notre travail s'inscrit dans le domaine de financement bancaire pour le secteur de l'immobilier en se basant sur le crédit populaire d'Algérie CPA, agence 120 de Tizi Ouzou.

Pour cela nous allons essayer de développer l'étude de financement d'un projet immobilier, à travers le cas d'un octroi d'un crédit immobilier par le CPA.

Mener à terme cette étude, nous amène à poser la question principale suivante :

« Quelles sont les procédures qu'une banque doit prendre pour l'octroi d'un crédit immobilier ? »

Cette problématique est accompagnée d'un certain nombre de questions pour mieux appréhender le sujet, ces questions subsidiaires sont formulées comme suit :

- Quelle est la composition et le fonctionnement du système bancaire algérien ?
- Quelle sont les caractéristiques du marché et du crédit immobilier ?
- Quels sont les mécanismes d'octroi d'accès aux crédits immobilier et quels sont les immobilités de gestion des risques liés à ses derniers ?

L'objectif de notre travail dans le cadre de notre stage dans différentes structure de CPA banque et de savoir comment se déroule le financement d'un crédit immobilier.

Choix et intérêts de thème

En tant que étudiant en finance, il nous semble intéressant de connaître les risques qui peuvent nous arriver durant la demande d'octroi d'un crédit immobilier, et savoir comment s'effectué un crédit immobilier au sein de CPA.

Méthodologie de recherche

Pour réaliser ce mémoire nous avons utilisé les principaux ouvrages traitant ce thème ainsi que d'autres références bibliographiques, les ouvrages, article, thèses et mémoire, site, article (code). En plus des données sur le terrain lors de notre stage.

La structure de mémoire

Notre travail est composé de trois chapitres

- Dans ce travail nous allons essayer de répondre aux questions en commençant d'abord par introduire dans le premier chapitre quelques notions théoriques et concepts lié au banques et les crédits, et le système bancaire algérien....
- Puis dans le deuxième chapitre nous allons nous intéresser à la typologie du marché immobilier et l'évolution du système de financement de logement en Algérie, ainsi que les garanties et les risques liées aux crédits immobiliers.
- Dans le troisième chapitre l'étude d'uncas pratique, un dossier de crédit immobilier au niveau de la CPA.

Chapitre 1

*Cadre théorique et conceptuel de la
Banque et de crédits*

Introduction

La banque est un établissement de crédits ayant pour but principal de procurer des services financiers aux particuliers et aux professionnels. La banque se trouve ainsi au centre de la création monétaire par l'octroi de crédits et ceci en transformant des ressources à court terme en emplois à long terme. Elle assure ainsi la défaillance de contrepartie emprunteuse.

Dans ce chapitre, nous allons tenter d'exposer quelques notions sur la banque, le système bancaire algérien et le crédit bancaire. L'objectif, dans la première section, est de définir la banque, ses principales fonctions ainsi sa classifications. Dans la deuxième section il sera objet de présenter le système bancaire algérien par son évolution et ses différents établissement. Enfin dans la troisième section, nous intéressons à définir le crédit bancaire, ces caractéristiques sa typologie.

Section 01 : Notions sur les Banques

Les banques jouent un rôle important dans le développement économique, un noyau de mécanisme et circuit financier et partenaire habituelle des agents économiques.

Le présent chapitre sera divise en trois section, la premier sera consacré à l'aspect théorique de la banque, la deuxième a la présentation du système bancaire, la troisièmes et la dernière section se portera sur les notions de crédit bancaire.

1. Histoire de la banque

Les origines de notre système bancaire remontent à la plus haute antiquité. Voici les grandes étapes de l'histoire de a banque, des premières opérations de change à l'ère des services bancaire en ligne.

1.1. Les origines de la banque remontent à l'antiquité

3000 ans avant J.-C., on trouve des traces d'activités bancaires en Mésopotamie. Par exemple, dans la ville d'Ur c'est le Temple qui joue le rôle de banque et les prêtres et prêtresses celui de banquier en acceptant les dépôts d'argent et en prêtant de l'argent au souverain puis aux marchands.

Chaque citée grecque était indépendante et frappait sa propre monnaie, les changeurs de monnaie étaient donc indispensables au bon développement du commerce. Sans eux les

grecs n'auraient jamais pu développer le commerce entre les citées. Les "banquiers" étaient installés sur la grande place de la cité.

C'est ensuite à Rome que les activités bancaires se sont vraiment développées et que les bases juridiques des opérations financières ont été posées.¹

1.2. Le Moyen Âge et les bases de la banque moderne

Le mot "banque" dérive de l'italien "banca" qui désigne un banc en bois sur lequel les changeurs du Moyen Âge exerçaient leur activité. Les premiers banquiers de cette époque sont les changeurs. Au 11ème siècle, les Lombards introduisent de nouvelles techniques financières et marquent l'histoire de la banque.

Au Moyen-âge, chaque grand seigneur ou chaque grande ville avait le droit de frapper sa propre monnaie. Des monnaies différentes étaient donc en circulation dans un même pays. Le rôle du changeur était de changer (moyennant paiement) la monnaie de celui qui arrivait de L'extérieur de la ville contre de la monnaie utilisée dans la ville.

1.3 La Renaissance au 19ème siècle

Les fondements de la banque moderne se mettent en place. Les premières banques publiques et les premières bourses apparaissent pendant la Renaissance, tandis que les banques privées connaissent une expansion en Europe.

A partir du 17ème siècle la naissance du papier-monnaie révolutionne le monde de la banque et de la finance. Les banques centrales comme la Banque d'Angleterre font leur apparition pour financer les Etats et pour contrôler l'émission d'argent. Peu à peu leur rôle a été précisé et elles sont devenues en quelque sorte la banque des banques dans chaque pays.

La Banque de France a été créée le 18 janvier 1800 par le Premier Consul Napoléon Bonaparte. Le 19ème siècle est l'âge d'or des banques. Le 19ème siècle est une période de croissance et de stabilité des banques. C'est à cette période que vont se développer la monnaie fiduciaire et la monnaie scripturale.

Après la guerre 1914-18, l'histoire de la banque est conditionnée par le développement de l'économie et l'organisation des systèmes bancaires. Les Etats jouent un rôle de plus important dans le système bancaire.

¹ Patrick Monnet, Histoire et origine de la banque édition français, page 03

Depuis cette époque la banque est un établissement de crédit pouvant effectuer toutes opérations de banque : recevoir des dépôts, accorder des crédits à tout type de clientèle et pour toute durée, mettre en place et gérer des moyens de paiement, effectuer des opérations connexes à son activité principale : change conseils et gestion en matière de placement, conseils et gestion en matière de patrimoine pour les particuliers, conseils et gestion au service de l'entreprise.

2. Définition de la banque

La banque est un intermédiaire financier qui gère les dépôts, collecte l'épargne des clients accorde des prêts, et offre des services financiers.

Elle effectue cette activité en générale grâce à un réseau d'agence bancaire.

Deux définitions peuvent être attribuées à la banque, et cela selon le point de vue, juridique ou économique

2.1. Définition juridique

Aux termes des articles 66, 67, 68 et 69 de l'ordonnance n° 03-11 du 26 août 2003, complétant et modifiant la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit², sont considérées comme Banque toute personne morale qui a pour profession habituelle les opérations de banques qui sont :

- La collecte des fonds du public ;
- L'octroi des crédits ;
- La mise à disposition de la clientèle des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci.

2.2. Définition économique

Les banques sont des entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public sous forme de dépôts ou autrement des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte en opérations d'escompte ,en opération de crédit ou en opérations financières³.

3. Le rôle des banques

²L'article 66, 67,68 et 69 de l'ordonnance n° 03_11 du 26 août 2003, complétant et modifiant la loi n° 90_10

³ ECHAUDEMAISON C.D, « dictionnaire d'économie » cd Berti, 2009, Alger, P26

Toute entreprise, quel que soit son secteur d'activité, est sensible à son environnement : elle en subit les effets ou influe sur lui. En ce qui concerne la profession bancaire, ceci est encore plus vrai.

Le rôle des banques dans l'économie est fondamental du fait qu'elles mettent en rapport offreurs et demandeurs de capitaux. Certes, les modes d'intervention des banques en ce domaine ont connu de nombreuses et puissantes évolutions ; il n'en demeure pas moins que leur activité reste, encore aujourd'hui, à la base de tous les mécanismes monétaires et financiers⁴.

Mettre en évidence ce rôle économique vital que joue la banque au sein d'une économie est l'objectif de ce chapitre. La banque est l'intermédiaire entre offreurs et demandeurs de capitaux et ceci à partir de deux processus distincts :

L'intermédiation bancaire : En intercalant son bilan entre offreurs et demandeurs de capitaux, c'est en mettant en relation directe offreurs et demandeurs de capitaux sur un marché de capitaux (marché financier, monétaire,...),

4. les sources et les emplois de la banque

Les ressources de la banque représentant l'ensemble des dépôts bancaires ou fonds récoltés pour une banque donnée.

4.1. Les sources de financements

Les ressources de la banque sont tirées de deux principales origines :

4.1.1. Les capitaux propres à la banque

Sous forme de dépôt ou émission, représenté par le capital lui-même qu'est versé lors de la constitution bancaire, ou dans le cadre de sa augmentation durant l'exercice de ces fonctions par⁵:

a) Les banquiers

⁴ Laurent Denis, Rôle de réglementaire et superviser les opérations, « Droit de la distribution bancaire » 2014, P 20

⁵ ANALYSE DE RELATION BANQUE-CLIENT CAS PRATIQUE : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 00503-BEJAIA » page 06 /08

Un banquier est celui qui s'occupe de la gestion du portefeuille de clients. Ses missions s'étendent au suivi des comptes, à la prise de contact en cas de soucis ou encore à la négociation des aménagements de contrats. Il a pour mission, le conseil et l'orientation des clients, qui prouvent être des particuliers ou des entreprises publiques ou privées.

b) Les associe

Les associés perçoivent des dividendes si l'entreprise en distribue et sont responsables des pertes si l'entreprise réalise un résultat déficitaire. Les associés sont liés par les signés et par un pacte d'associé si ce dernier existe. Ils quittent leurs responsabilités vis-à-vis de l'entreprise et des autres associés en cédant leurs parts⁶.

c) Les actionnaires

Un actionnaire est une personne physique ou morale qui détient des parts sociales (actions) d'une entreprise. Ces actions lui sont conférées après un apport en numéraire (argent) ou en nature (bien matériel ou immatériel au capital de l'entreprise).

A côté de capital apparaisse la réserve de la banque comme une seconde source celle-ci sont

Définis comme étant un prélèvement opéré sur ces bénéfices

4.1.2. Les capitaux empruntés

Ils sont composé de l'ensemble des placements effectués par les déferents clients à traverse plusieurs formes, les dépôts bancaires représente la partie la plus important des ressources de la banque, les emprunts de la banque peuvent être aussi sous forme d'appelé public sur les marchés des capitaux (émission de titre financier).

4.2. Les emplois de la banque

Il s'agit de l'emploi de différent dépôt collecté sous forme des distributions du crédit à L'agent demandeurs en compte partie d'un intérêt dans ce sens la banque doit agréer fonction de la productivité (rentabilité) et de la liquidité.

Les emplois peuvent être aussi sous forme de placement sur le marché financier ou sous forme de Participation dans la capitale des entreprises.

5. Les fonctions de la banque

⁶<https://www.l-expert-comptable.com/a/534014-qu-est-ce-qu-un-actionnaire.html> consulté le 25/01/2022

Les fonctions de la banque, dans toutes leurs formes sont relativement les mêmes et se présentent comme suit :

5.1.La collecte des dépôts (ressources)

Selon la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit, « sont considérés comme fonds reçus du public les fonds recueillis des tiers, notamment sous forme de dépôts, avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer »⁷. On distingue deux types de dépôts : les dépôts à vue et les dépôts à terme.

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

5.2. La distribution de crédit

La loi du 19 août 1986⁸ définit le crédit comme étant tout acte par lequel un établissement habilité à cet effet met ou promet de mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique pour le compte de celle-ci en engagement par signature⁹. Les banques apportent aux agents économiques les crédits nécessaires à leurs activités de consommation ou de production et on peut les classer comme suit :

a. Les crédits aux entreprises

- crédits de fonctionnement
- crédit d'investissement.

b. Les crédits aux particuliers

- crédits de trésorerie.
- crédit à la consommation

⁷BouhrizDaidj Aicha « innovation technologique des services bancaires et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004, page 12

⁸ La loi n° 82 du 18 août 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.

⁹ Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009, P30

- crédit immobilier.

5.3. La banque en tant que offreur de services

En plus des deux fonctions classiques, on trouve que la banque offre de multiples services au profit de sa clientèle. Les opérations de service sont devenues l'une des plus importantes activités réalisées par la banque. Et parmi ses services on trouve principalement :

- Le banquier est conseiller en matière d'achat et vente de titre, et moment d'émission.
- Dans le domaine de placement pour les comptes des tiers, le banquier devient intermédiaire et offre des services pour le compte de ses clients.
- La banque met en place un système de paiement qui permet de faciliter le transfert des moyens de paiement d'un agent à un autre, encaissement (chèque, virement, carte bancaire) c'est-à-dire l'utilisation des réseaux de transfert par la banque.

6. Les catégories Des Banques

Il existe plusieurs catégories de banque parmi de ces banques :

6.1. Banque de premiers-banque de second rang

La banque de premier rang correspond à la banque centrale alors que les « banques de second rang » correspondent aux banques commerciales. On parle de « premier rang » et de « second rang » par rapport à la hiérarchie régnant au sein du système bancaire : les banques commerciales sont placées sous l'égide de la banque centrale de par la gestion des moyens de paiement, autrement dit la banque centrale est « la banque des banques ».

6.1.1. La banque de premier rang (la banque centrale)

a) La banque centrale

Une institution chargée de superviser la création de monnaie pour le système bancaire, la politique monétaire ainsi que le bon fonctionnement des banques au niveau de la réglementation et de la solvabilité.

b) La banque centrale est la banque des banques

Elle contrôle l'émission de monnaie, c'est en effet elle qui émet la monnaie nationale. Elle a aussi la possibilité de contrôler la masse monétaire en circulation, et a un rôle de gestion dans le sens où c'est elle qui a la charge de la gestion des réserves en devises et en or de la nation

C'est le banquier de l'Etat, et des banques. Elle se charge de l'encaissement et du paiement des dépenses de l'Etat et peut accorder des prêts à celui-ci. Concernant les banques, elle contrôle leur activité et le bon fonctionnement de celles-ci et est prêteur en dernier ressort en cas de liquidité insuffisante d'une banque.

La banque centrale fournit aussi des statistiques sur la monnaie, les crédits l'épargne... Elle est dans ce sens un fournisseur d'indicateurs importants pour l'économie.

En outre, la banque centrale a pour mission la fixation du taux d'intérêt directeur (taux auquel les banques commerciales se refinancent auprès de la banque centrale).¹⁰

6.1.2. La banque de second rang (la banque commerciale)

La banque de second rang qui est une institution financière assurant, par création monétaire, une grande partie de financement de l'économie grâce à des prix variés, adaptés aux besoins des emprunteurs, les banques assurent également la circulation de la monnaie scripturale.

6.1.3. Les banques d'investissements

Les banques d'investissements appelés également banques à long et moyen terme, selon celles dont l'activité principale consiste à octroyer des crédits dont la durée est supérieure à deux ans.

6.1.4. Les établissements financiers

Selon l'ordonnance n°03/11 du 26/08/03 relative à la monnaie et au crédit :

l'article 71 « les établissements financiers sont des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle et principale les opérations de banque, à l'exception de la réception de fonds du public et la gestion des moyens de paiement ou les mettre à la disposition de leur clientèle »¹¹

Les établissements financiers ouvrent des comptes uniquement aux commerçants pour réaliser des opérations commerciales.

6.2. La banque de dépôt – banque d'affaire

¹⁰AllouacheLounis et AliouatGhilas, mémoire « La gestion de risque du crédit au sein de la banque BNA », promotion 2018/2019. page 22

¹¹AllouacheLounis et AliouatGhilas, Optic P 22

Les sont les établissements financiers qui collectent les dépôts du public (en particulier les dépôts à vue) sur un compte de dépôt qui est une appellation technique qui englobe plusieurs types de compte, comme le compte courant, le compte épargne ou encore le compte-titres. Il est destiné à recevoir des dépôts d'argent de la part de son titulaire, et peut se voir associer différents moyens de paiement. La banque de dépôt est l'une des activités de la banque de détail, un métier qui concerne essentiellement les particuliers, les PME et les collectivités locales.

6.2.1. Les banques de dépôt

A pour seul objet de recueillir les fonds collectés auprès du public. Leurs activités consistaient à accorder des prêts aux entreprises et aux ménages pour financer des opérations d'acquisition de biens ou d'investissement. Les prêts faisaient l'objet d'une distinction selon leur maturité (concours accordé à court, moyen ou long terme), ou selon leur objet : financement des exportations ou des investissements, crédit de campagne pour les entreprises, facilité de caisse ou crédit à la consommation pour les ménages.

6.2.2. Les banques d'affaires

A pour mission de gérer des prises de participation dans des entreprises existantes ou en formation, à l'exclusion de tout problème relatif à la distribution de crédits et de collecte de ressources monétaires.

Cette distinction a perdu, peu à peu, toute signification, la loi bancaire de 1984 venant abolir cette partition qui était largement artificielle. Car la concurrence entre établissements bancaires, ainsi que la recherche de la rentabilité a conduit les banques à diversifier leur activité, et à se structurer autour d'un modèle dit de banque universelle. À la fois banque de dépôt et banque d'affaires, la banque est associée à des institutions financières spécialisées dans des domaines d'intervention spécifiques (par exemple le financement d'un secteur spécifique d'activité), Son activité couvre aujourd'hui des domaines variés, qui présentent chacun leur propre potentiel de rentabilité et de source de profits. Cette évolution se trouve renforcée par une vague de concentration du secteur bancaire très importante aboutissant à la constitution de pôles bancaires qui ont une dimension mondiale.¹²

6.3. Les banques multinationales

¹²AllouacheLounis et AliouatGhilas, Optic P 23

Le développement des échanges internationaux s'est accompagné d'une croissance du secteur de la banque multinationale. Depuis toujours, les banques ont financé le commerce international, mais le développement récent le plus remarquable est celui des succursales et des filiales qui se sont implantées physiquement dans d'autres pays, ainsi que le volume des prêts qui a augmenté à l'échelle internationale.

Section 02 : Notions sur les Crédits

Les différents agents économiques (ménages, l'entreprise,...) éprouvent souvent des besoins de financement pour accomplir leur fonction de production de commercialisation, de consommation. Pour satisfaire ces besoins, ces agents sollicitent fréquemment leurs banquiers pour bénéficier d'un appui financier c'est-à-dire d'un crédit.

1. Historique

L'étymologie du terme crédit (participe passé du latin : « credere », croire) rappelle que l'opération est fondée sur la croyance par le créancier, que le débiteur sera à même de payer sa dette à l'échéance. Le créancier est donc « celui qui fait confiance » à un débiteur.

Le prêt à intérêt est légalisé au début de la Révolution française, en octobre 1789. Un taux légal de 5% est établi pour les particuliers. Les bons de crédit sont utilisés par les Français principalement dans les petits commerces. On recourt aussi à l'ardoise : le commerçant note les achats non payés immédiatement par le client, qui doit régler sa dette à la fin du mois.

Au milieu du XIXe siècle, le grand magasin populaire Crespin, devenu Dufayel et situé boulevard Barbès à Paris, propose des meubles et équipements payables en plusieurs fois. Le crédit revêt aussi fréquemment la forme de l'avance sur titres, où des valeurs mobilières représentent la garantie du crédit¹³.

2. Définition du crédit

Le crédit est une opération qui consiste pour un prêteur ou créancier à mettre à disposition d'un emprunteur ou débiteur une certaine somme d'argent moyennant un engagement de remboursement à une déterminée à l'avance.

¹³Cherief .K.D, « le financement bancaire des PME / PMI »

2.1. Définition du crédit bancaire

Le crédit est une expression de « CONFIANCE », d'origine Grecque, le mot « crédit » découle du mot grec « Créderé », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance ». Accorder un crédit permet au bénéficiaire de disposer d'un pouvoir d'achat immédiat moyennant le paiement d'un intérêt et l'obligation de rembourser le crédit dans les délais convenus¹⁴.

2.2. Définition juridique

L'opération de crédit est définie dans l'ordonnancement n° 03-11 du 26 /08/2003, relative à la monnaie et le crédit, comme suite :

« Tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location, assortie l'option d'achat, notamment, le crédit-bail »¹⁵.

2.3. Définition économique

Faire crédit c'est faire confiance, c'est donner librement la disposition effective et immédiate d'un bien réel, et d'un pouvoir d'achat, contre la promesse que le même bien ou un bien équivalent qui sera restituer dans un certain délai le plus souvent avec rémunération du service rendu et du danger encourus, danger de perte partielle ou totale que comporte la nature même de service⁷. Le crédit bancaire est, en générale, l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur moyennant l'engagement pris par ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixée pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui a été fournie¹⁶.

3. L'objectif et le rôle du crédit

3.1. Objectif

Il est nécessaire de signaler que l'objectif du banquier en consentant un crédit malgré le risque encouru est à la recherche des gains. Par conséquent, il doit non seulement couvrir ses frais mais aussi et surtout s'assurer un bénéfice.

¹⁴ BOUAKOUB, F « l'entreprise et le financement bancaire », Edition casbah, Alger 2000 , P250

¹⁵L'ordonnance N° 03-11 du 26 /08/2003 relative à la monnaie et le crédit

¹⁶L'ordonnance N° 03-11 du 26 /08/2003 relative à la monnaie et le crédit

Toutefois, les méthodes de détermination du prix de revient qui jouent un rôle essentiel dans l'industrie sont plus difficilement applicables à la banque, sans doute, le prix de revient d'une opération de crédit doit comprendre les éléments suivants :¹⁷

3.1.1. La rémunération des capitaux empruntés

Les banques de dépôt ne peuvent se baser sur le taux des intérêts créditeurs qu'elles servent à leur dépôts, car justement pour attirer les déposants, elles sont amenées à leur rendre toute une série de services garantis à peine rétribués, dont l'évaluation est impossible.

3.1.2. Une quote-part des frais généraux

Pour les frais généraux, tous les modes de répartitions qui peuvent envisagés laissent une certaine place à l'arbitre, et par conséquent aucune d'entre ces méthodes ne donne de résultats indiscutables.

3.1.3. Une marge destinée à couvrir les risques

Aucune statistique ne peut permettre de chiffrer l'importance du risque qui dépend d'évaluation de « la conjoncture, économique, politique, sociale, etc.... »

De la nature du crédit, la situation du client et de la procédure du banquier, seul l'établissement spécialisé qui utilise des crédits à moyen ou à long terme des fonds qui proviennent d'émission d'obligation ou de bons connaît avec certitude le coût des capitaux qu'ils emploient. Dans ces conditions le banquier se borne à comparer dans l'ensemble ses charges et ses projets sans attacher d'importance à une détermination de prix de revient qui n'aurait guère de signification.¹⁸

3.2. Rôle

L'octroi de crédit donne à la banque une bonne situation entre les établissements qui ont besoin de crédit et aussi crée une concurrence entre les banques elle-même quelle permet d'améliorer le niveau des services fournis par les banques.

Les crédits augmentés le capital et la banque qui fait augmenter son activité et permettre de créer des nouvelles agences et élargir l'investissement.

¹⁷ Alain Beitone , Christine dollo, Jean Pierre Guidoni, Alain Legardez Dictionnaire des sciences économiques, édition Armand Colin, Paris 1991 , P20

¹⁸ Alain Beitone , Christine dollo, Jean Pierre Guidoni, Alain Legardez Dictionnaire des sciences économiques, page 21

Les crédits donnent aux établissements industriels une liquidité pour appliquer leur programme de productivité annuel et réaliser leur circuit de production de même pour faire des extensions.

Les crédits permettent à l'établissement de réaliser une amélioration remarquable dans le type d'amélioration agriculture et de l'industrie.

Le recours au crédit se trouve justifié par l'élargissement des marchés, l'essor économique, le progrès social. Ainsi il élargit les échanges, permet d'augmenter la production et son expansion et un témoignage de progrès social.

Le domaine de crédit est extrêmement vaste il sert s'étend à toute sorte d'activité, répond à de multiples besoins économiques.

Aussi, le crédit permet de mieux utiliser le capital disponible constitué par l'ensemble de la population, capital créé par l'épargne nationale et confié à un commerçant spécialisé dans le prêt d'argent qu'est le banquier pour assurer sa répartition à sa clientèle de la distribution des biens et services distingués à satisfaire les besoins matériels de l'homme, il permet de ce fait stimuler la production en répartissent le capital disponible à ceux qui n'ont besoin.

4. Les Caractéristiques des crédits

Parmi les caractéristiques de crédit, on cite ¹⁹

4.1. La confiance

Le droit du crédit est celui de la confiance. Cette dernière est la source des institutions de faire confiance des créanciers à ces débiteurs, parce qu'elle lui donne l'assurance qu'il sera payé à l'échéance, cette confiance est le facteur primordial qui garantit le dénouement correct d'une opération.

4.2. La durée

Il n'y a pas de crédit, s'il n'y a pas une certaine durée. On distingue trois types de crédit :

- Le crédit à court terme : la durée est inférieure à un an ;
- Le crédit à moyen terme : la durée est comprise entre un an et sept (07) ans ;
- Le crédit à long terme : la durée est supérieure à sept (07) ans.

¹⁹Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie » éd Houma, Alger 2006, p52

4.3. Le risque

Le risque de crédit consiste dans la possibilité de défaillance de l'emprunteur, c'est –à– dire incapacité de remboursement.

4.4. Le taux d'intérêt

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

4.4.1. Le taux d'intérêt Fixe

Fixe Dans le prêt à taux fixe, l'échéancier de remboursement est connu d'avance. Les prêts à taux fixe présentes l'avantage principal d'assurer à l'emprunteur et à la banque des conditions définitives leurs permettant de prévoir leurs trésoreries à long terme.

4.4.2. 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 du client. Les prêts à taux variable peuvent faire bénéficiaire pour les clients, dans le cas, d'une éventuelle baisse du taux, mais aussi, ils peuvent être aux des avantages du client en cas d'une hausse des taux qui peuvent engendrer un risque d'augmentation des intérêts à payer.

5. Les types des crédits bancaires

Les banques accordent aux entreprises des crédits :

Soit au titre de financement de l'exploitation appelés aussi les crédits d'exploitation pour le financement de l'actif circulant du bilan.

Soit au titre de financer ses moyens de production, appelés « crédit d'investissement » pour le financement de l'actif immobilisé²⁰.

5.1. Les crédits d'exploitation

Le financement de l'exploitation a pour objet la satisfaction des besoins d'approvisionnement, de transformation et de commercialisation qui découlent des activités de l'entreprise.

²⁰ FAROUK BOUAKOUB , « l'entreprise et le financement bancaire », édition casbah , page 51

Les crédits d'exploitations se subdivisent en crédit d'exploitation globale et en crédit d'exploitation spécifique.²¹

5.1.1. Les crédits d'exploitation globaux

Les crédits d'exploitation globaux sont destinés à financer les actifs circulent du bilan, on les appelle « les crédits par caisse » qui se traduit par un décaissement effectif et immédiat de fonds.

Les crédits d'exploitation globaux sont mis par une banque à la disposition de l'entreprise dont les besoins des fonds de roulement (B.F.R) conditionnent celle du fond de roulement (F.R) et son importance nécessaire dont les crédits bancaires constituent un complément de financement. On distingue plusieurs types de crédit d'exploitation globaux.

a) La facilité de caisse

La facilité de caisse est un concours bancaire destiné à parler des décalages de trésoreries très court qui peuvent se produire, d'une part, des sorties des fonds, et d'autre part, des rentrées de fonds. En accordant une facilité de caisse, le banquier autorise son client à rendre son compte débiteur à concurrence d'un plafond déterminé et pendant quelques jours du mois.

Dans la facilité de caisse, le banquier a tout intérêt à suivre de très près l'utilisation de ce concours, de manière à éviter qu'il ne se transforme.

b) Le découvert

Le découvert est un concours bancaire destiné à financer un besoin de trésorerie d'une insuffisance de fond de roulement. Dans le découvert, le crédit consenti permet à l'entreprise de faire acte temporairement à un besoin en fond de roulement dépassant les possibles de son fond de roulement.

En accordant un crédit sous forme de découvert, le banquier autorise son client à rendre son compte « débiteur » dans une certaine limite et pendant une période plus ou moins longue allant de 15 jours à quelques mois selon les besoins à satisfaire.

Le découvert à une durée d'utilisation plus longue que la facilité de caisse et répond à d'autres exigences. Il est pratiquement destiné à compléter un fond de roulement insuffisant.

²¹ Melle Bekhouchesabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011, p 42

Le découvert comporte, compte tenu de l'importance de la durée des fonds immobilisés, des risques non négligeables pour le banquier et pèse directement sur sa trésorerie. De ce fait, pour obtenir des apaisements sur la bonne fin de crédit et alléger sa trésorerie le banquier exige, assez souvent, du client, la présentation de garanties, et cherche dans toute la mesure de possible, la mobilisation de ce crédit auprès de la banque centrale.

c) Le crédit de compagne

Le crédit de compagne est un concours bancaire destiné à financer un besoin de trésorerie né d'une activité saisonnière.

La raison fondamentale du besoin de crédit de compagne, c'est l'existence qui, dans leur activité sont soumis à une entre leur production et la consommation. Une entreprise qui a besoin de crédit de ce genre doit obligatoirement à sa banque un plan de financement de la compagne.

Ces plans de financement sont un élément nécessaire pour alimenter le diagnostic et la décision bancaire.

Ce plan de financement répond, mois par mois, d'un côté, les dépenses de la compagne et, de l'autre, les perspectives de commercialisation.

La différence entre les dépenses et les entrées fera apparaître un besoin de financement.

Ce plan de financement va permettre à l'entreprise, pendant la période où elle paie et où elle n'encaisse rien ou pas suffisamment, de faire face, par des crédits bancaires à cette période, de rembourser le banquier à la commercialisation, selon un plan d'amortissement qui sera établi à l'origine.

d) Le crédit de relais

Le crédit de relais est un crédit qui anticipe sur une opération généralement financière ayant des chances certaines ou quasi certaines de se réaliser. On ne peut parler de crédit de relais lorsque l'opération financière qui en constitue l'issue a un caractère de certitude, ou de quasi-certitude c'est par exemple un accord donné par un établissement de crédit à long terme pour le financement d'un programme d'investissement, accord qui ne peut se matérialiser immédiatement parce qu'il y a de garanties réelles à prendre, ce qui retarde forcément la mise en place du crédit. On sait donc que le crédit est consenti, que les actifs donnés en garanties sont bien là.

Comme les formalités hypothécaires sont longues, alors, pour gagner du temps dans la réalisation de ce programme d'investissement, l'entreprise va solliciter de sa banque un concours bancaires pour faire face au décalage de la mise en place du crédit.

5.1.2. Les crédits d'exploitation spécifique

Les crédits d'exploitations spécifiques donnent lieu à des affectations en gage de certains actifs circulant, dans le cadre d'opération spécifiques. Parmi ces crédits on examinera essentiellement²².

a. L'avance sur titre

Ce concours bancaire est consenti aux entreprises et particulièrement pour faire face à des besoins urgents et ce, sous remise d'in acte de nantissement des effets au profit.

De la banque. Accordé à hauteur de 80% du montant global des titres, cette avance ne peut excéder l'échéance des effets.

Le remboursement de ce crédit est généralement sollicité par des entreprises qui préfèrent avoir leurs comptes débiteurs pour des raisons fiscales.

b. L'avance sur facture

Cette forme de crédit est accordés aux entreprises fournisseurs qui collaborent avec les administrations réputées à leur retard de paiement ; et ce pour financer le poste client de l'actif circulant de ladite entreprise.

Les entreprises font appel à la banque pour mobiliser leurs créances. La banque accorde jusqu'à 70% du montant des factures. Celles-ci sont cédées en guise de garanti et comportent un engagement pur et simple de payer le montant des avances par virement au compte de la firme logée à la banque.

➤ L'avance sur marchandise (warrant)

Pour placer leurs marchandises en garde, les importateurs et fabricants, s'adressent à des entreprises publiques spécialisées dans l'entreposage des marchandises moyennant rémunération. Ces magasins délivrent à cet effet de simple reçus ou des récépissés warrant.

²² Melle Bekhouchesabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire, optic ,p44

L'avance sur marchandise consiste à financer un stock et d'en déposséder le débiteur. Ces marchandises seront remises au créancier, en l'occurrence, le banquier ou un tiers détenteur. Ce cas présente au banquier une manière plus sécurisante de mobilisation.

Pour ce faire, le client endossera le warrant détaché récépissé au profit de la banque.

A échéance, le warrant sera présenté au paiement, en cas de défaillance, le banquier pour se faire rembourser peut procéder à la vente de la marchandise aux enchères publiques après avoir adressé un procès au client.

Par mesure de sécurité, le banquier doit contrôler la nature et les quantités de la marchandise.

L'avance sur le marché public :

Sont réputés marché, tous contrats entre l'état, collectives locales ou toute autres établissement public et administratif, et les entrepreneurs ou les fournisseurs, afin de réaliser des travaux ou la livraison de marchandises.

Pour que les règlements de ces créances s'étalent sur des périodes plus au moins longs, les entreprises sollicitent les concours des banques pour avoir une avance sur délégation de marché. Pour ce faire, le client doit nantir le marché au profit de la banque en utilisant la copie du marché comportant la close « titre unique » au la base de cet de nantissement, le banquier prévient le comptable payeur que toutes les sommes relevant du marché gagé doivent transiter par ses livres.

➤ **L'escompte commercial**

C'est une autre forme de crédit que met la banque à la disposition de ses clients solvables. Elle consiste en une avance de fonds en contrepartie de la cession de leur traites à terme moyennant rémunération, cette dernière se matérialise pas les agios retenus.

Cette forme de crédit présent un intérêt à la banque qui est celui de la capacité de réescompter auprès de la banque centrale en cas de besoin de trésorerie.

➤ **Le Factoring**

Parmi les moyens de mobilisation des créances, le législateur prévoit également le factoring ou alors l'affacturage.

Ce dernier est l'acte par lequel un établissement de crédit spécialisé effet appelé « facture » se subroge aux droits se son client appelé « adhérent ».

Celui-ci est tenu de remettre à la première cité la totalité des créances qui moyennant rémunération, paie à l'adhérent la somme convenue au compte et se charge de recouvrement à échéance ou avant des dites factures.

La subrogation par le factor des droits de l'adhérent doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas pratiquée en Algérie faute d'établissement spécialisé en matière.

5.2. Les crédits d'investissement

Les crédits d'investissement sont destinés à financer la partie haute du bilan les immobilisations, l'outil de travail de l'entreprise, et le remboursement, de ces crédits ne peut être assuré que par le jeu des bénéfices.

Le client peut faire appel au banquier pour financer les immobilisations, et dans le cadre des exigences de l'économie de concours.

Le financement des investissements nécessite la mobilisation de capitaux importants que l'entreprise peut se procurer par :

L'autofinancement : le moyen le plus sain de financement des immobilisations car, n'engagement que les fonds de l'entreprise, il ne fait supporter à l'entreprise aucun coût supplémentaire.

Le recours au marché financé : en essayant de drainer l'épargne publique soit par l'émission d'obligation ou action.

Le recours au crédit bancaire (crédit d'investissement) : destinés à financer des immobilisations et outil de travail de l'entreprise, leur remboursements se fait sur les bénéfices sécrétés par l'entreprise.

Les crédits d'investissement peuvent être définis selon la nature du bien financé, c'est le crédit qui finance la partie haute du bien (investissement : équipement de production, matériel du transport..) et qui se rembourse sur les bénéfices générés par les éléments qu'il a servi à financer.

Se matérialiser sous l'une formes suivantes²³ :

²³ Conso P et Hemicci F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris, 2005.p 35

- Le crédit à moyen terme (CMT).
- Le crédit-bail (leasing).
- Le crédit à long terme (CLT).

6. La contrepartie de l'acte de crédit

L'objet d'un crédit c'est pour la banque la réalisation d'un profit en tant que cellule vitale économique, la banque au même titre que tout établissement se doit de réaliser un profit au-delà de la couverture de besoins de fonctionnement quotidien, cette rentabilité des fonds bancaires est une nécessité pour assurer son développement.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet que la banque commerciale est un établissement régi par les règles de la commercialité qui achète, transforme et vend, elle utilise de l'argent comme matière première, qu'elle transforme produit appelé crédit, ces produits sont écoulés auprès de sa clientèle, à un prix lui permettant de réaliser un gain, mais ce qui la distingue des autres établissements, c'est qu'elle achète sa matière toujours à crédit, et vend ses produits toujours à crédit, dès lors, elle fait courir un risque à ces actionnaires²⁴ ;

(L'état, s'agissant d'une banque publique), ainsi qu'à créanciers (déposants et autre prêteur) et court elle-même un risque avec ces acheteurs (emprunteurs)

Le coût de crédit n'est pas seulement déterminé par le taux d'intérêt mais aussi par différents éléments variables selon les établissements dans certaines limites et il existe trois types de conditions liées aux crédits.

6.1. Le Taux d'Intérêt

Taux selon le crédit et la durée :

CLT plus de 07 ans (fixe) ;

CMT de 02 à 07 ans (fixe mais peut-être variable) ;

CCT de 01 à 02 ans (variable en forme de taux édicté par la BA et selon la qualité du client).

6.2. Les commissions

Les commissions diverses prélevées par la banque constituent un autre élément et elle peut se classer en 02 catégories :

²⁴ FAROUK BOUAKOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », optic, p 55

- Commissions s'ajoutant aux frais du crédit : commission de mouvement des comptes + commissions d'engagement
- Commissions des services ou frais divers : commissions encaissement d'effet + commission de transfert à l'étranger.

6.3. La date de valeur

C'est la date qui indique le jour à compter duquel le client de la banque dispose réellement de fonds remis en banque au moment du prélèvement effectué en cette date sert à établir les positions à partir desquelles les agios seraient comptés.

Section 03 : Le Système Bancaire algérien

Un système bancaire est un ensemble de banques et autres établissements financiers et d'une banque centrale qui entretiennent des relations financières de créances et d'engagement les uns vis-à-vis des autres ainsi que vis-à-vis des agents non financiers.

1. Historique du système bancaire algérien

1.1. De l'indépendance à 1966

L'Algérie a mis en place dès le 29 août 1962, un Trésor public qui prend en charge les activités traditionnelles de la fonction Trésor, ainsi qu'une fonction exceptionnelle du « crédit à l'économie ». Nous tenons à signaler, que cette dernière s'est développée dans le temps et ce, malgré la nationalisation des banques.

La Banque Centrale d'Algérie ayant été instituée le 12 décembre 1962, fut dotée de tous les statuts d'un institut d'émission, afin de créer les conditions favorables à un développement ordonné de l'économie nationale. La Banque Centrale exerce les fonctions d'émission de la monnaie fiduciaire, de direction et de surveillance du crédit, ainsi que la gestion des réserves de change²⁵.

Le 07 mai 1963, on assiste à la création de la Caisse Algérienne de Développement « qui apparaît comme une direction du plan, par son rôle dans l'établissement des programmes d'investissements publics ou d'importation, à la direction du Trésor, par son rôle de gestion du budget et de la contre-valeur des aides étrangères, à une banque d'affaires, par la

²⁵Choib EL- HASSAR, réforme et opportunités d'investissement dans le secteur bancaire algérien Media Bank, 02-2000, n° 48, banque d'Algérie, page 4_8.

participation qu'elle est habilitée à prendre ; à un établissement de crédit à court, moyen et long terme ; à une banque de commerce extérieur et une caisse des marchés de l'État ».

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (**C.N.E.P**) créée le 10 août 1964, avait pour rôle, la collecte de l'épargne destinée à la construction du logement. Son activité sera orientée par la suite vers le financement des programmes planifiés d'habitat collectif.

1.2.Période allant de 1966 à 1970

En raison du peu d'empressement des banques étrangères à s'impliquer dans le financement du développement, préférant les opérations de commerce extérieur qui procurent une rentabilité immédiate, la Banque Centrale d'Algérie été contrainte d'agir directement dans le financement de l'économie, en attendant la nationalisation de ces banques, ce qui a donné naissance à trois banques commerciales dénommées primaires²⁶.

En 1966, ce fut la création de la Banque Nationale d'Algérie (**B.N.A**) qui disposait d'un monopole légal en matière de traitement des opérations bancaires du secteur public, agricole, industriel et commercial. Le 29 décembre de la même année, fut créé le Crédit Populaire d'Algérie (**C.P.A**), pour le financement de l'artisanat, de l'hôtellerie, les professions libérales ainsi que les **PME**. Le 01 Octobre 1967, l'Algérie venait de parachever le système bancaire algérien, en créant la Banque Extérieure d'Algérie (**B.E.A**) qui allait avoir pour but, le développement des relations bancaires et financières avec le reste du monde. Comme le souligne à juste titre **P.Pascallon**²⁷« l'algérienisation des structures financières peut être considérée comme terminée ».

Soulignons toutefois, que le principe de spécialisation dans le domaine des interventions respectives à chaque banque sur le plan théorique s'est transformé dans la pratique et ce, par un « chevauchement des compétences » au niveau des banques primaires, car il était impossible sur le plan pratique, d'asseoir une activité bancaire à une clientèle nationale sans assise extérieure et vice-versa.

1.3.Période allant de 1970 à 1978

Suite à la phase d'investissement intense du premier plan quadriennal, les autorités politiques algériennes ont rencontré des contraintes qui les ont poussés à confier à partir de

²⁶ Ordonnance n° 66 6 178 13 juin 1966 portant création de la banque nationale d'Algérie.

²⁷P.PASCALLON , Le système monétaire et bancaire algérien, revu banque, octobre 1970, n°289N, page 876.

1970, aux banques primaires, la gestion et le contrôle des opérations financières des entreprises publiques.

Cette nouvelle vocation attribuée au système bancaire algérien impliquait nécessairement, la réorganisation de toutes les structures financières du pays (la réforme de 1970).

1.4.Période allant de 1978 à 1982

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

La loi de finance de 1982 fait introduire une nouvelle doctrine. L'intervention des banques primaires dans le financement des investissements publics devrait obéir aux critères de rentabilité financière.

En ce qui concerne le secteur privé, le secteur bancaire intervient rarement comme pourvoyeur de crédits d'investissement. Ce secteur a tendance à s'autofinancer.

1.5.Période allant de 1982 à 1986

Cette période s'est caractérisée par la création de deux banques primaires : La première, étant la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (**B.A.D.R**), elle fut créée en 1982. La seconde banque créée en 1985, est issue du Crédit Populaire d'Algérie (**C.P.A**), il s'agit de la Banque de Développement Local (**B.D.L**). Elle a pour rôle le financement des unités économiques locales.

1.6.Période allant de 1986 à 1990

Il est important de relever, que la loi bancaire de 1986 relative au régime des banques et du crédit, n'a pas été mise en œuvre et ce, à cause de l'accélération du processus de réforme fondé sur les critères de rentabilité financière, car « le système de financement qui a prévalu avant cette loi a connu des phénomènes corrélatifs tels que la faiblesse, voire l'inexistence de marchés monétaire et financier, un faible degré de bancarisation de l'économie, la domiciliation obligatoire unique des entreprises publiques auprès des banques primaires, et enfin l'absence d'une véritable politique d'encadrement du crédit ».

1.7. Période allant de 1990 à 1993

En plus de la réforme du secteur public donnant lieu à l'autonomie de l'entreprise publique et à la promulgation de la loi relative à la monnaie et le crédit, les années 1990 ont été marquées par la réforme du système bancaire et la préparation de sa transition vers l'économie de marché¹⁴. Les années 1990-1993 marquèrent la veille du rééchelonnement de la dette extérieure et la mise en œuvre des programmes à moyen terme menés avec le Fond Monétaire International « FMI ». Durant cette période, l'évolution du système bancaire national, et en général, celle de l'économie dans son ensemble, va être hypothéquée par les contraintes extérieures.²⁸

1.8. Période allant de 1994 à 1998

Après la crise économique de 1993, l'Algérie ne pouvait pas rembourser sa dette extérieure et le service de cette dernière accapare l'essentiel du produit des exportations. Les recettes pétrolières diminuent à cause de la dégradation des cours de pétrole. De plus, après l'arrêt du processus mis en œuvre avec le FMI en 1991, l'Algérie n'était pas soutenue par les organismes monétaires et financiers internationaux et de ses principaux pays créanciers. Cette situation financière conduit l'Algérie à demander de l'aide à la Banque Mondiale et au FMI avec qui elle va passer l'accord suivant : L'accord de confirmation, d'une durée de 12 mois, qui a été conclu en Avril 1994. Cet accord a été accompagné d'un accord de rééchelonnement ; L'accord appuyé par un mécanisme élargi de crédit et a été passé en Mai 1995. Il est d'une durée de trois ans. Il est également accompagné d'un accord de rééchelonnement avec les pays créanciers, membres des clubs de Paris et de Londres. Ainsi, avec ces deux accords, l'Algérie va opter pour une nouvelle économie qui est « l'économie de marché », et durant toute cette période, l'Algérie va procéder à différents changements concernant, entre autres, la politique budgétaire et celle du taux de change.²⁹

1.9. Période allant de 1999 à 2001

Après l'ajustement structurel, l'économie algérienne a connu une véritable dégradation qui ne favorise pas le passage à l'économie de marché¹⁶. Ainsi, à partir de 1998, l'Algérie se retrouvait dans l'obligation de relever des défis pour améliorer la vie économique et sociale du pays. Pour ce faire, l'Algérie procède aux réformes suivantes :

²⁸ Le système monétaire et bancaire algérien ,optic, p 877

²⁹ Le système monétaire et bancaire algérien ,optic, p 878

- La transformation et l'adaptation du rôle de l'Etat pour qu'il assume ses missions régaliennes et son rôle de régulateur dans une économie de marché.
- La sauvegarde, d'abord, et le développement, en suite, de l'outil de production relevant, à l'achèvement du programme d'ajustement structurel, du secteur public économique.
- La mise en place des conditions nécessaires pour soulager l'entreprise algérienne des chocs extérieures et préparer son intégration dans la mondialisation.
- Le déblocage du système bancaire, qui demeure au centre de la réforme économique et sa transformation pour en faire un outil au service du développement.
- Le développement du marché de capitaux pour en faire un puissant levier dans le financement de l'économie et dans la transition d'une économie d'endettement en une économie de marché.

2. Les Différent Etablissement Financier et Banques

Les établissements financiers est une entreprise qi s'occupe d'affaire financiers comme les banques sociétés de fiducie les sociétés de courtage de valeurs les sociétés de crédit bail et les investisseurs institutionnels.

Les établissements financiers sont réglementés afin de contrôler l'offre de monnaie sur le marché et protéger les consommateurs.

2.1. La banque d'Algérie

Dés le lendemain de l'indépendance, l'Algérie s'est dotée des instrument juridiques et institutionnelles nécessaire pour récupérer sa souveraineté monétaire en créant son propre institut d'émission dénommé « Banque Centrale D'Algérie » par la loi n°62-144 du 13 décembre 1962 portant création et fixant ses statuts.

Aux termes des dépositions de l'ordonnance n° 03/11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, modifiée par l'ordonnance n°10-04 du 26 août, (en abrogation des dispositions de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 modifiée et complétée), la « Banque Centrale d'Algérie » dans ses relations avec les tiers s'appellera désormais « Banque d'Algérie ».

La BA est considéré comme un établissement national doté de la personnalité morale ainsi que de l'autonomie financière, la Banque d'Algérie est réputée commerçant dans ses relations avec les tiers

La B.A est régie par la législation commerciale dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les dispositions de la loi n°03/11.

La B.A suit les règles de la comptabilité commerciale. Elle n'est soumise ni aux prescriptions de la comptabilité publique ni au contrôle de la cour des comptes.

La direction de la banque d'Algérie est assurée par un gouverneur assisté de trois vice-gouverneurs, tout nommés par décret du Président de la République³⁰.

La banque d'Algérie a pour mission de veiller à la stabilité des prix en tant qu'objectif de la politique monétaire, de créer et de maintenir, dans les domaines de la monnaie , du crédit et des changes , les conditions les plus favorables à un développement soutenu de l'économie , tout en veillant à la stabilité monétaire et financière.

A cet effet, elle est chargé de régler la circulation monétaire, de diriger et de contrôler par tous les moyens appropriés, la distribution du crédit, de réguler la liquidité, de veiller à la bonne gestion des engagements financiers à l'égard de l'étranger, de réguler le marché des échanges et de s'assurer de la sécurité et de la solidité du système bancaire.

La B.A émet la monnaie fiduciaire.

La B.A peut effectuer toutes opération sur or, notamment achat, vente, prêt et gage, au comptent et à terme.

La B.A peut acheter, vendre, escompter, réescompter, mettre ou prendre en pension, donner ou prendre en gage, mettre ou recevoir en dépôt tous instruments de paiement libellés en monnaies étrangères ainsi que tous avoir en monnaies étrangères. Elle gère et place les réserves de change.

Dans ce cadre, elle peut contracter des emprunts et souscrire à des instruments financiers libellés en monnaie étrangères et régulièrement cotés en première catégorie sur les places financières internationales etc....

2.2. La Banque National (BNA)

³⁰ OGIEN. D, « comptabilité et audit bancaire » DUNOND, Paris 2008, P299

La BNA est la première banque commerciale nationale à être créée le 13 juin 1966. Elle exerce alors toutes les activités d'une banque universelle avec une structure spécialisée dans le financement de l'agriculture.

La BNA a démarré ses activités sur la base des structures des banques privées ayant cessé leur activités en Algérie comme :

- ✓ Le crédit foncier d'Algérie et de Tunisie « CFAT »
- ✓ La banque nationale pour le commerce l'industrie « BNCI »
- ✓ Le crédit industriel et commercial.
- ✓ La banque de Paris et des Pays-Bas.
- ✓ Le Comptoir d'Escompte de Mascara.

Depuis 1982 le financement du secteur agricole a été à la BADR en totalité.

Aux termes de la loi n°88-01 de janvier 1988 relative à l'autonomie des EPE (Entreprise Publique Economique), la BNA devient une société par action (spa).

2.3. Le Crédit Populaire d'Algérie (CPA)

Le CPA a été créé le 11 mai 1966 (ordonnance n°66-366 du 29/12/1966). Le CPA reprend, dans un premier temps, les activités des banques suivantes :

- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Alger (BPCI Alger).
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Oran (BPCI Oran).
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle de Constantine (BPCI Constantine).
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Annaba (BPCI Annaba).
- ✓ Banque populaire du crédit d'Algérie (BPCA).

Ces structures ont été renforcées par la reprise des activités des banques étrangères suivantes :

- ✓ La Banque Mixte d'Alger « MISR ».
- ✓ La Société Marseillaise de Crédit « SMC Algérie ».
- ✓ Compagnie Française de Crédit et de Banque « CFCB ».

En 1985, le CPA, donne naissance à la BDL cession d'actifs de 40 agences, le transfert de 550 employés et cadre et 89000 comptes clientèle. Défini par ses statuts comme banque universelle, le CPA a pour mission de promouvoir le développement de BTPH, les secteurs de la santé et du médicament, le commerce et la distribution, l'hôtellerie et le tourisme, les médias, les PME/PMI et l'artisanat.

Suite à la promulgation de la loi sur l'autonomie des entreprises, en 1988, le CPA est devenue une entreprise publique économique (société par action) SPA dont le capital est propriété de l'Etat.

2.4. La Banque Extérieure d'Algérie (BEA)

La BEA a été créée le 01/10/1968 par ordonnance n°67-204.

Elle a repris les activités des banques suivantes :

- ✓ Le Crédit Lyonnais.
- ✓ Le Barclay's Bank Limited.
- ✓ Le Crédit du Nord.
- ✓ La Banque Industrielle de l'Algérie et de la Méditerranée (BIAM).

En 1970, la banque devient la banque des grandes sociétés industrielles nationales et a pour objet principale de faciliter et développer les rapports économiques et financiers de l'Algérie avec le reste du monde.

En 1989, la BEA, change de statut et devient une société par action (SPA) à la faveur de la loi n°88-01 de Janvier 1988 portant autonomie des entreprises.³¹

2.5. La Caisse nationale d'Épargne de prévoyance (CNEP BANK)

La CNEP fut créée par décret n°64-227 du 10 août 1964, sous forme d'établissement public jouissant de la personnalité juridique et de l'autonomie financière.

Sa mission consiste à collecter l'épargne dégagée par les revenus des ménages afin de contribuer au développement des taux bonifiés.

Aux termes de l'ouverture du système économique en Algérie, sa mission a été élargie suite aux modifications statutaires de 1997, par le financement des crédits immobiliers aux particuliers, la promotion immobilière et le financement des entreprises (leasing, fond de roulement...), les services liés à l'habitat (bureaux d'étude, entreprises d'entretien d'immeubles etc...)

2.6. La Banque de l'Agriculture et de Développement Rural (BADR)

La BADR est une institution financière nationale issue de démembrement de la BNA.

³¹ OGIEN. D, « comptabilité et audit bancaire », optic, p 300

la BADR a été créée le 13/03/1982 par décret n°82-106. Aux termes de ses statuts, la BADR a la qualité de banque de dépôts.

Elle est chargée du financement du secteur agricole, de la pêche et des ressources halieutiques ainsi que de la promotion du monde rural.

2.7. La Banque de Développement Locale (BDL)

La BDL a été créée à partir de la restructuration du CPA par décret du 30 avril 1985.

La BDL est la banque des PME/PMI du commerce, des professions libérales, des particuliers etc....

Aux termes de ses statuts, la BDL a la qualité de banque de dépôts.

La BDL a l'exclusivité de prêt sur gage, et réalise toutes les opérations de banque commerciale.

2.8. Al-Baraka BANK Algérie

AL Baraka BANK Algérie est la première banque qui s'est installée en Algérie dans son genre.

Les actionnaires d'AL BARAKA BANK sont :

AL BARAKA BANKING GROUP (ABG) BAHREI 56%.

Banque de l'agriculture et du Développement Rural (BADR) 44%.

AL BARAKA BANK réalise des opérations de banque et d'investissement (produits et services conformes aux principes de la chari'aa islamique).

Elle a le statut universel

Dans le domaine du financement, la banque Al-BARAKA pratique les types d'opérations suivantes :

La mourabaha, lamoucharka, la moudabara, l'jara ou leasing, etc....

2.9. Les établissements financiers

Un établissement financier est une Entreprise qui s'occupe d'affaires financières, comme les banques, les sociétés de fiducie, les sociétés de courtage de valeurs, les compagnies d'assurance, les sociétés de crédit-bail et les investissements institutionnels.

2.9.1. La société de Refinancement Hypothécaire (SRH)

La SRH est un établissement financier dont l'objectif principale es le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés, l'établissement a été agréé en 1997.³²

2.9.2. La société Financière d'investissement de participation et de placement (SOFINANCE SPA)

Sofinance SPA est un établissement financier public agréé en 2001.

L'établissement a pour objectif le financement des entreprises de façon générale, l'établissement propose le financement par crédit-bail (leasing) ou le prise de participation au capital des entreprises (création, développement, restructuration).³³

2.9.3. Arab Leasing Corporation (ALC)

Créée en octobre 2001, ALC est la première société privée de crédit-bail à s'établir en Algérie. Son actionnariat est composé d'actionnaires résident et non-résidents.

Ses produits de financement sont à destination des secteurs des entreprises en particuliers des entreprises de travaux publics, de transport, des professionnels du secteur de la santé, des sociétés de services, de distribution.³⁴

2.9.4. Maghreb leasing Algeria (MLA LEASING)

L'établissement a été créé en 2006 à l'initiative de Tunisie leasing avec un concours de son actionnaire de référence,

Le groupe Amen, MILA leasing propose, dans une large mesure, les mêmes produits que ses homologues privés,

Crédit immobilier à destination des particuliers et crédit en vue d'acquérir les moyens de production pour les entreprises (équipement informatique, bureautique,³⁵ etc....

³²<https://srh-dz.org> , consulté le 15/10/2022

³³ <http://sofinance.dz> , consulté le 20/05/2022

³⁴ <https://arableasing-dz.com> , consulté le 05/010/2022

2.9.5. La Caisse Nationale de Mutualité Agricole (CNMA)

La CNMA organisée en une nationale et en caisses régionales elle a pour objet la protection des biens et des personnes du monde rural et des activités connexes à l'agriculture (assurances agricoles toutes branches, retraites et sécurité sociale agricole).

3. structure du système bancaire Algérien

En Algérie, l'exercice de la profession de banquier est réglementé et le crédit est dirigé par les pouvoirs publics, le système bancaire appartient, presque en totalité, au secteur public.

En matière de réglementation diverses étapes doivent être distinguées :

- ✓ La nationalisation du secteur bancaire qui a fait l'objet de plusieurs textes législatifs.
- ✓ La loi bancaire du 19/08/1986 qui a défini un cadre juridique commun à l'activité des établissements de crédit quel que soit leur secteur légal.
- ✓ La loi du 12/01/1988 qui a adapté le statut des établissements de crédits conformément à la loi sur l'autonomie des établissements publics.
- ✓ La loi sur la monnaie et le crédit 03-11 du 26 Août 2003 qui a clarifié et renforcé le rôle des banques et des établissements financiers en Algérie.

Si l'on souhaite également opérer une séparation entre les diverses institutions financières et bancaires en Algérie, on distinguera deux catégories des banques.³⁶

3.1. La Banque publique a statut légal spécial « la banque d'Algérie »

La Banque d'Algérie ou banque centrale d'Algérie a été créée le 13/12/1962, aux termes de ses statuts originales, la banque centrale d'Algérie est chargée « d'assurer l'émission de la monnaie légale de réguler la circulation monétaire de contrôler la distribution des crédits à l'économie d'apporter son concours à l'état de gérer les services en devises du pays et de veiller à l'application et de la réglementation des charges en Algérie ».

La loi sur la monnaie et le crédit du 23 Août 2003 a renforcé considérablement ses attributions de la banque centrale d'Algérie et lui attribué des pouvoirs énormes sur les banques commerciales et sur les investissements étrangers aux termes de cette loi, la direction de la BC d'Algérie est assurée par un gouverneur assisté de 03 (trois) vice-gouverneurs,

³⁵ <https://www.maghrebleasingalgerie.com>, consulté le 11/06/2022

³⁶ MARTEAU, D et DE LA CHAISE « le marché monétaire et la gestion de la trésorerie des banques » DUNOND, Paris 1981, P.131

l'administration de la banque centrale est exercée par un conseil de la monnaie et du crédit qui joue un double rôle, conseil d'administration de la banque centrale, et autorité monétaire édictant des règlements bancaires et financiers et en assurer l'exécution, la surveillance de la BC est assurée par 02 (deux) censeurs.

Les attributions de la BC aux termes de cette loi (émission de la monnaie, régulation de la circulation monétaire, contrôle des la distribution des crédits à l'économie, gestion de réserves de charge, contrôle de la l'application de la réglementation des charges, octroi de concours a l'Etat) et les opérations qu'elle pratique quotidiennement (gestion du marché monétaire, de chambre de compensation du marché des charges), touchent également à l'octroi d'agrément pour banques et d'établissement financières étrangers et la réalisation d'investissements étrangers.³⁷

3.2. Les banques commerciales

La banque commerciale représente un établissement bancaire qui entretient des liens directs avec ses clients. Telle qu'on l'a connaît actuellement fais souvent office de banque d'investissement. Cette institution exerce en général toutes les activités des banques traditionnelles entre autres la distribution de crédit prêt personnel crédit immobilier découvert bancaire etc.....

3.2.1. Les banques commerciales publiques

Aux termes de leur statues originales, les banques commerciales publiques ont la qualité de « banque de dépôts » ces banque sont été créés sur la base de « spécialisation » des activités, aux termes de la loi du 19/08/1986, l'activité principales de ces banque consiste « À recevoir du public des dépôts de toute forme et toute durée et à consentir toutes les opérations du crédit sans limitation de durée et de forme ».

Ces banques sont soumises, conformément à la loi du 12/01/1988 au principe de l'autonomie financière et de l'équilibre comptable.

Aux termes de la loi sur la monnaie et le crédit du 26 Août 2003 les banques commerciales sont désormais autorisées à effectuer :

³⁷ MARTEAU. D et DE LA CHAISE « le marché monétaire et la gestion de la trésorerie des banques » optic ? P 132

- a. A titre principale :** (ORD. Du 26/08/2003) l'ensemble des opérations de banque réception des fonds du public, opération de crédits, la mise a la disposition du public des moyen de paiement et la gestion de ceux-ci :
- b. A titre accessoire :** (ORD. Du 26/08/2003) des opérations de change, des opérations de placement, souscription, achat, gestion, garde et vente de valeurs mobilières et tout produit financier le conseil et l'assistance en matière de gestion de patrimoine et de création et de développement de établissements, la collecte des fonds, la détention de participation dans des établissements.

Il existe actuellement six banques commerciales publiques en Algérie.

3.2.2. Les banques commerciales mixtes

La banque mixte est le type de banque qui exerce à la foi dans la banque commerciale ou de consommation ainsi que dans la banque de gros ou industrielle. Aussi celle qui appartient aux capitaux publics et privés.

a) La banque EL-baraka

Elle été créé le 06/12/1990 avec la participation d'EL-baraka international dont le siège à Djedda (Arabie Saoudite) et la banque de l'agriculture et du développement rural (BADR).

Selon ses statuts, la banque EL-baraka Algérie a pour principale activité la réalisation de « toute opérations bancaires conformes à la charia islamique ».

b) La banque du Maghreb pour l'investissement et de commerce BAMIC

Banque offshore, la BAMIC a été à la suite d'une convention Algéro-libyenne du 19 juin 1988.

Elle n'est pas soumise au contrôle algérien et ses avoirs sont déterminé exclusivement en devises, son activité principale est la réalisation de toutes opérations bancaires financières et le développement du commerce dans les pays du Maghreb.

La participation au capital de cette banque est le Liban forein-bank avec 50% et la BNA la BEA, le CPA et la BADR avec 50% du capital.

c) Les banques commerciales privées

Le conseil de la monnaie et de crédit a approuvé la réalisation de certaines banques commerciales privées comme :

- La compagnie algérienne de la banque
- Société algérienne de la banque
- City Bank
- EL-Rayan Bank
- La banque générale de la méditerranée.
- Arabbanking corporation

Les banques quelles que soit leur classement ou leurs définitions sont des intermédiaires entre, les personnes ou les collectivités qui disposent des capitaux et les personnes ou les sociétés qui ont besoin de capitaux.

4. Les organes de contrôle et de direction : ordonnance n°03/11

4.1. Le conseil de la monnaie et du crédit

Le conseil de la monnaie et du crédit est composé :

- Des membres du conseil d'administration de la banque d'Algérie.
- De deux personnalités choisies en raison de leur compétence en matière économique et monétaire.
- Le conseil est présidé par le gouverneur qui le convoque et en fixe l'ordre du jour. Le conseil arrête son règlement intérieur.
- Le conseil est investi des pouvoirs en tant qu'autorité monétaire, dans les domaines concernant en générale³⁸ :
- L'émission de la monnaie
- Les normes et conditions des opérations de la banque Centrale ;
- La définition, la conduite, le suivi et l'évaluation de la politique monétaire,
- Les chambres de compensations ;
- Le fonctionnement et la sécurité des systèmes et paiement ;
- Les conditions d'agrément et de création des banques et des établissements financiers.
- Les conditions d'ouvertures en Algérie des bureaux de représentation de banques et établissements financiers étrangers ;
- Les normes et règles applicable aux banques et établissements financières ;

³⁸ L'ordonnance N° 03 /11, du 20/07/2003 paris, « Gestion de la banque » E-NODE et PEARSON Education,

La protection de la clientèle, les normes et règles comptables applicables, les conditions techniques d'exercice de la profession, la définition des objectifs de la politique de taux de change, la réglementation des changes, la gestion des réserves de change etc.....

4.2. Commissariat aux comptes

Chaque banque ou établissement financiers, de même que toute succursale de banque étrangère doit désigner au moins deux commissaires aux comptes qui sont chargé outres leur obligations légales, de signaler dans l'immédiat au gouverneur de la banque d'Algérie toute infraction commise, de présenter au gouverneurs et à l'assemblée générale également un apport spéciale concernant le contrôle.

4.3. La commission bancaire

Une commission bancaire est instituée en générale pour l'exercice du contrôle et le respect par les banques et les établissements financiers des dispositions législatives et réglementaires, la sanction des manquements constatés, examine les conditions d'exploitation des banques et des établissements financiers et veille à la qualité de leur situation financière.

Conclusion

Nous jugeons utile de dire que la banque joue un rôle important d'intermédiation financière, c'est un interlocuteur de choix pour les entreprises et les particuliers qui constituent une demande sur plusieurs types de services bancaire, tel que le crédit sous ses différentes formes, qui est l'activité de base de chaque banque .

Les banques ont su répondre aux besoins de la clientèle on proposant une gamme large et importante des produits en métiers du crédit.

En accordant des crédits bancaires, le banquier convient de connaitre comment faire de ce crédit un générateur de profit et de gain et non celui de risque et de perte. Pour ce la nous allons donc développer dans le chapitre suivant les généralités sur le risque de crédit.

Chapitre 2



Les crédits immobiliers



Introduction

Le secteur de l'immobilier est un secteur essentiel de l'économie le marché immobilier concernant toutes les opérations immobiliers telles que les ventes et les achats ainsi que les ventes et les achats ainsi que les locations qui consiste l'acquisition d'immeuble entre vendeurs et acheteurs. Tout passe entre propriétaires et les locataires. Pour réduire le risque la banque doit mettre en place des moyens interne qui lui permette de mieux identifier évaluer et gérer le risque de crédit en prenant en compte aussi le respect des normes et règles prudentielles imposé par la banque centrale.

Dans ce chapitre, nous allons présenter le marché immobilier, les risques liés aux crédits bancaires et Le Crédit Immobilier Aux Promoteur et Aux particuliers. Dans la première section, est de définir le marché immobilier, ses typologies et l'évolution du système de financement de logement en Algérie. Dans la deuxième section, qui se rapporter sur la notion du risque, ses différents risques bancaires et les formes de risque de crédit. En terminer par la troisième section, d'où en va présenter le cas d'un crédit immobilier Aux Promoteur et Aux particuliers, ces caractéristiques sa typologie et ses garanties.

Section01 : composition et fonctionnement du marché immobilier

Le marché immobilier peut avoir plusieurs définitions, mais allons le même sens. Cette section est réservée à l'étude de quelques notions liées au marché immobilier.

1. Définition du marché immobilier

Le marché immobilier comme étant le résultat des transactions réalisées sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante. La demande dépend, essentiellement, des facteurs liés à la démographie, les revenus, les taux d'intérêts et la fiscalité auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiables, propres à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évolue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, des capacités de production et du volume des capitaux disponibles. La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par le pouvoir politique pour lequel l'immobilier est un secteur, particulièrement, attractant¹.

¹ MPERE, B, S « Economie monétaire générale » cours inédits, ISC-goma 2000, P 78

1.1. Définition de marché immobilier (02)

Donc on définira le marché immobilier comme étant : le résultat des transactions réalisées sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante. La demande dépend essentiellement des facteurs liés à la démographie, les revenus, les taux d'intérêts et la fiscalité, auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiable, propres à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évalue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, des capacités de production et du volume des capitaux disponibles.

La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par le pouvoir politique pour lequel l'immobilier est un secteur particulièrement attrayant².

2. Typologies du marché immobilier

On peut distinguer deux (02) types du marché immobilier, à savoir :

2.1. Le marché primaire

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

2.2. Le marché secondaire

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens, préalablement, vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont, essentiellement, les particuliers et les agences de placement immobilier.³

2.3. Les intervenants sur le marché immobilier

L'Etat était l'unique intervenant sur le marché de l'immobilier, mais vu de la situation de crise économique et sécuritaire que connaît le pays, les modes de financement se diversifient et de nouveaux organismes ont pu intervenir sur le marché de l'immobilier Algérien. On distingue parmi les intervenants ceux-ci dessous :

² Article 07 du décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et ala l'exercice de la profession d'architecte

³ Benatsou D et Zaidi S, mémoire « le financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018. P 42

2.3.1. Maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage est « toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de faire réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire ».

Le maître d'ouvrage peut être un particulier, un professionnel, une collectivité territoriale, l'Etat, une entreprise, une association à but non lucratif. Le maître d'ouvrage est tenu de :

- Mettre en place le financement du projet ;
- La mise en place des conditions administratives pour la réalisation du projet ;
- La sélection du maître d'ouvrage et les entreprises de réalisation ;
- Le contrôle perpétuel des réalisations effectuées.

2.3.2. Maître d'œuvre

La maîtrise d'œuvre désigne la personne physique ou morale retenue par le maître d'ouvrage en charge de traduire en termes techniques les besoins de ce dernier et de réaliser le projet de travaux dans le respect des conditions fixées par ce dernier et établies dans un contrat.

Ce sont, généralement, les architectes qui assurent cette fonction mais ça peut concerner d'autre profession comme les entrepreneurs.

Le maître d'œuvre, en charge du suivi du chantier, doit vérifier, avant l'ouverture de celui-ci, que les entreprises qui interviendront sont correctement assurées pour les travaux qu'elles réaliseront.

2.3.3. L'entreprise de réalisation

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

2.3.4. Le promoteur

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

a) Promoteur publics

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

b) Promoteur privés

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

2.3.5. Autres intervenants

Le marché immobilier est animé par divers autres éléments tels que les vendeurs et les acheteurs des biens immobiliers, le notaire, l'expert immobilier, les établissements prêteurs et les organisations de contrôle, etc.

3. L'évolution du système de financement de logement en Algérie

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

Durant la première période de 1967 à 1986 : un monopole de l'Etat sur le marché immobilier;

Durant la deuxième période de 1986 à nos jours : une ouverture du marché immobilier au secteur privé et aux banques, avec une intervention de l'Etat pour aider les ménages à faibles revenus⁴.

3.1. La première période de 1967 à 1986

Le secteur de l'habitat, avant 1986, était sous l'autorité directe de l'Etat. C'était la période du socialisme où l'on ne parlait que du logement social qui occupait une part relativement importante. En 1971, la CNEP s'était vu attribuer une nouvelle tâche en plus de la collecte des dépôts des ménages. Cette tâche consistait en le financement du logement social. Depuis, l'épargne des ménages avait connu un développement considérable dans le but

⁴ Le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993, relative immobilière.

de l'acquisition d'un logement social. Durant la période allant de 1973 à 1979, le financement de l'habitat était assuré à 75% par le Trésor Public et à 25% par la CNEP⁵.

3.2. Deuxième Période de 1986 à nos jours

Après 1986, il y avait une baisse des recettes budgétaires de l'Etat, ce qui a obligé de réduire le change de financement supportée par l'Etat, cependant, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'actions visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordre juridique et réglementaire, 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 logements. Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois qui sont :

a) La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière

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

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

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

Les modalités de financement contraignantes (limitation du crédit à 50% du coût de l'investissement et interdiction de l'utilisation des apports des réservataires), fait de la

- consécration de la formule de vente par acte de réservation avec contribution de dépôts de garantie incessible ;
- L'accès au foncier doit obligatoirement, transiter par l'Assemblée Populaire Communale (APC) ;
- Le promoteur est assimilé à un simple souscripteur ;
- L'objet de la promotion immobilière est limité au seul logement destiné à la vente.

⁵SARDI, A « audit et contrôle interne » AFGES, Paris, 2002, P77

b) Le décret législatif n° 93-03 relative à l'activité immobilier

Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière. Les principaux amendements ont porté sur la nature juridique de l'activité de la promotion immobilière.

Les dispositions nouvelles de la loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économiques (promoteurs publics ou privés), et excluent de ce fait tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale de l'activité (APC et administrations).

Elle visa aussi, la consécration de la formule de Vente Sur Plans (VSP) ou Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA) en lieu et place de la vente sur réservation, avec pour conséquences :

- Le transfert juridique de la propriété du bâti en fonction des paiements ;
- La mobilisation des acquéreurs aux fins de financement de la réalisation⁶.

3.3. Le nouveau cadre institution de financement de l'immobilier

Jusqu'en 1997, la CNEP était la seule institution pouvant financer le logement à coté bien sûr du Trésor Public. L'Etat se devait, dans le cadre des réformes bancaires, d'impliquer l'ensemble des intervenants de ce secteur dans le financement de l'immobilier. En plus, dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et aussi lui assurant la couverture des risques d'insolvabilité. Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir :

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

⁶SARDI, A « audit et contrôle interne » optic ,p77

3.4. Les institutions chargées de la solvabilité de la demande

Ces institutions ont pour missions principales de rendre solvable la clientèle et donc minimiser les risques par la sécurisation des fonds.

3.4.1. La Caisse Nationale du Logement « CNL »

La Caisse Nationale de Logement (CNL) est un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), créée par le décret législatif n° 91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exécutif n° 94-111 du 18 mai 1994 est placé sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La CNL a pour missions principales ⁷:

- Gérer les aides et les contributions de l'Etat en faveur de l'habitat à caractère social, de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti ;
- Promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment le logement social, par la recherche de différentes sources de financement.
- Assurer la gestion de multiples financements publics mobilisés annuellement au profit de programmes d'aides de logements. Ces aides peuvent être pour des programmes :
 - De logements sociaux participatifs ;
 - De logements en Accession Aidée à la Propriété (AAP) ;
 - De logements promotionnels aidés ;
 - De logements destinés à la location-vente ;
 - Aidés à l'habitat rural et à la résorption de l'habitat précaire.

3.4.2. Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilier « FGCMPI »

Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilier est une « mutuelle de promoteurs, à but non lucratif dont le rôle consiste à garantir les paiements effectués au profit des promoteurs immobilier sous

Forme d'avances, à la commande par les futurs acquéreurs de logements dans le cadre d'une vente sur plans ».

⁷ <https://www.google.com> consulté le 20/05/202

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 d'un des évènements suivants :

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

3.5. La Société de Garantie de Crédit Immobilier « SGCI »

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

La SGCI offre aux prêteurs immobiliers :

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

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

3.6. La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires Monétique « SATIM »

SATIM est un « instrument technique d'accompagnement du programme de développement et de modernisation des banques et particulièrement, de promotion des moyens de paiement par carte est aussi l'opérateur monétique interbancaire en Algérie, pour les cartes domestiques et dans un futur proche, internationales ».

Cette institution fut créée au service des banques en mettant à leur disposition un Système Interbancaire de Gestion (SIG) qui englobe les présentations de :

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

Les principales missions de SATIM sont :

- Ouvrir au développement et à l'utilisation des moyens de paiement électronique.
- Mettre en place et gérer la plate-forme technique et organisationnelle assurant une interopérabilité totale entre tous les acteurs du Réseau Monétique en Algérie.
- Participer à la mise en place des règles interbancaires de gestion des produits monétiques interbancaires en étant une force de proposition.

Accompagner la banque dans la mise en place et le développement des produits monétiques

- Personnaliser les chèques et les cartes de paiement et de retrait d'espèces.
- Mettre en œuvre l'ensemble des actions qui régissent le fonctionnement du système monétique dans ses diverses composantes :
 - Maîtrise des technologies ;
 - Automatisation des procédures ;
 - Rapidité des transactions ;
 - Economies des flux financiers.

3.7.La Société de Refinancement Hypothécaire « SRH »

SRH est « un établissement financier agréé par la banque d'Algérie, dont l'objectif principal est le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés ».

Elle aura, également, pour objectifs :

- De participer au développement du marché immobilier ;
- L'encouragement de la concurrence entre les institutions financières dans l'octroi du crédit immobilier ;

La promotion du système du financement à moyen et long terme.

Section02 : Le Crédit Immobilier Aux Promoteur et Aux particuliers

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

1. Le Crédit Immobilier Aux Promoteur

Le crédit immobilier est un emprunt destinée à financer tous ou une partie de l'acquisition d'un bien immobilier de l'opération de construction, ou des travaux sur un tel bien

1.1.Définition d'un promoteur immobilier

Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière à travers ces articles 2 et 3 définit le promoteur immobilier comme toutes personnes physiques ou morales qui exerce l'activité de promotion immobilière. Cette dernière regroupe l'ensemble des actions concourantes à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres⁸.

1.2.Les activités d'un promoteur immobilier

L'activité de promoteur immobilier recouvre :

- ✓ Toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location ;
- ✓ Toutes activités d'intermédiation et de gestion immobilière
- ✓ Toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte⁹.

1.3.Les interlocuteurs du promoteur immobilier

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

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

⁸ Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière. P 88

⁹ SARDI, A « audit et contrôle interne » AFGES, Paris, 2002, P 77.

1.3.1. Les intervenants travaillant pour le promoteur

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

- ✓ l'architecte, le géomètre, les ingénieurs-conseils, bureaux d'études et autre maître d'œuvres (économistes de la construction, paysagistes, décorateurs, etc.), intervient comme locateurs d'ouvrages ;
- ✓ Bureau de contrôle et coordonnateur sécurité ;
- ✓ Conseillers, consultants divers, expert fiscal ou juridique et avocat ;
- ✓ Publicitaires et commerciaux.

1.3.2. Les autres intervenants

La réalisation d'une opération immobilière met en scène d'autres catégories d'intervenants qui peuvent être autant des partenaires ou des acteurs dont le rôle se révélera déterminant en positif ou négatif à telle ou telle phase du déroulement d'un projet. Les différentes catégories de ces acteurs sont classées comme suit :

- Les collectivités locales (commune et ses élus), dont le rôle est déterminant pour la négociation et la délivrance des autorisations de construire et la bonne insertion d'un projet immobilier dans son environnement ;
- La banque qui apporte un financement complémentaire sous forme d'un crédit promoteur ou d'accompagnement (avec un plafond de découvert) ;
- Les acquéreurs qui participent au financement de leurs logements dans le cadre de la Vente Sur Plan (VSP).
- Les assurances : dans le domaine des assurances les intervenants de promoteur sont présentés comme suit :
 - ✓ le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) ;
 - ✓ Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI).
- Les actionnaires de la société de promotion immobilière ;
- Le vendeur du terrain (services des domaines publics ou les particuliers propriétaires) ;
- Le notaire pour la rédaction des actes et contrats (acte de propriété du terrain, contrat VSP, etc.).
- Les administrations : les différentes catégories des administrations sont Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;

- De l'urbanisme le ministère des finances ;
- Le ministère de l'environnement ;
- Les services fiscaux.

Les concessionnaires: sont, principalement, l'Algérienne Des Eaux (ADE), sonal gaz et Algérie télécoms.

2. Le Crédit Immobilier Aux particuliers

Afin de mener à bien un projet immobilier vous pouvez solliciter un crédit d plus afin de renforcer votre plan de financement.

2.1.Définition du crédit immobilier au particulier

Le crédit immobilier aux particuliers est défini comme suit: «Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel, à long terme, consenti à un particulier, en fonction de sa capacité à rembourser. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, en couvrant tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant. Il est garanti par **une** hypothèque immobilière portant soit sur un bien immobilier appartenant à l'emprunteur ou sur un bien immobilier appartenant à un tiers .Il est aussi assorti de garanties additionnelles telles que l'assurance in solvabilité, l'assurance décès et l'assurance des biens»¹⁰.

2.1.1. Définition d'un particulier

« On entend par particulier tout individu, c'est-à-dire toute personne physique que l'on désigne par l'expression de 'Ménage' représentant un foyer ou groupe de personnes vivants ensemble en mettant en Commun leurs ressources. Vis-à-vis de la banque, les particuliers agissent pour leur propre compte.».

2.1.2. Définition de l'immobilier

Immobilier est un bien qui ne peut pas être déplacé, la racine latine de immobilier signifiant : " qui ne bouge pas" cela peut concerner ; un terrain nu (c'est - à - dire sans la moindre construction), un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qu'il soit à usage d'habitation, de bureaux, de stockage, industriel ou encore à usage mixte.

¹⁰ GAUDMINE G MONTIER J, :Banque et marché financier édition, ECONOMICA, PARIS 1999 p.85

2.2. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers

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

2.2.1. La durée

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

2.2.2. Le taux d'intérêt

Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec :

a) Taux d'intérêt fixe

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

b) Taux d'intérêt variable

Est appelé, également, taux révisable ou taux ajustable. Dans ce cas, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation du client. Les prêts à taux variables peuvent faire bénéficier les clients dans le cas d'une éventuelle baisse du taux. Mais, ils peuvent aussi être désavantageux en cas d'une hausse des taux qui engendrera une augmentation des intérêts à payer. Pour les banques, ces taux présentent un avantage en cas de hausse (augmentation de la rentabilité), mais leurs impacts se dévoileront négatifs le cas d'une éventuelle baisse de taux (diminution de rentabilité).

2.2.3. Le différé

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

a) Le différé total

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

b) Le différé d'amortissement

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

2.2.4. Le remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu un rentré de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est le remboursement par anticipation. Dans ce cas, il évitera de payer les échéances futures et économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois, le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation¹¹.

2.2.5. Les intérêts intercalaires

Sont dus lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois. Ce ci, dans le cas des constructions de maisons individuelles, achats d'appartement sur plans ou auto construction et les travaux d'aménagement. Le bien ne sera livré qu'après une année ou deux.

La banque dans ce cas, versera les sommes demandées au titre du crédit accordé à chaque fois qu'elles sont demandées par le client. Ce dernier paiera des intérêts sur les sommes déjà versées pour la période jusqu'à la fin de la durée de différé. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires¹².

2.3. Typologies des crédits immobiliers

Les crédits immobiliers sont devenus des produits bancaires, dès leur implication dans le créneau des banques commerciales, le crédit immobilier revêt plusieurs formes et peut avoir plusieurs formes.

2.3.1. Le secteur libre

¹¹ OUHAB S. et OUMBICHE O., « Le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité, contrôle audit, université de Bejaia, 2013.p 62

¹² SALMI C., TATACHEK S. et SLAIM W., « Le financement bancaire de secteur de logement », mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.p 34

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. En raison de la concurrence, les produits offerts par les banques sont de plus en plus adaptés à la clientèle.

a) Les prêts à remboursement échelonné

Il existe plusieurs familles de ce type de crédit, à savoir :

- **Les prêts à taux fixe** : Le taux d'intérêt est connu dès l'origine et ne peut être révisé, parmi ces crédits, on distingue :
- **Les prêts à échéance constante** : ce sont les plus utilisés par les emprunteurs. Le remboursement mensuel, trimestriel ou annuel reste identique et connu sur toute la durée de l'emprunt. Dans leurs compositions, ce sont donc les proportions de capital (qui augmenteront) et d'intérêt (qui diminueront).
- **Les prêts à échéances progressives** : le montant des échéances augmente selon une périodicité annuelle et un pourcentage fixé au départ.
- **Les prêts à échéances dégressives** : les échéances diminuent selon une périodicité annuelle et d'un pourcentage fixé au départ. Peu diffusés, ces crédits s'adressent à des emprunteurs dont les revenus sont appelés à baisser.

Les prêts à échéances par paliers : dans ce cas, les montants des échéances peuvent être progressifs et / ou dégressifs, mais selon une périodicité qui n'est plus annuelle. Elle est fixée en fonction des objectifs de l'emprunteur.

- **Les prêts modulables** : ce type de crédit permet à la banque de proposer au client un plan de financement sur mesure. Le montant n'est pas définitivement fixé au départ, il est possible d'apporter des modifications au cours de la période du crédit sur simple initiative de l'emprunteur.
- **Les prêts à taux variable** : Ces prêts permettent une meilleure adaptation du crédit aux évolutions baissière de l'environnement financier. Ils sont surtout pratiqués dans les périodes de taux élevés, anticipant ainsi une baisse. Comme pour les financements à taux fixe, les prêts révisables peuvent être classés en fonction des types d'échéances :
 - Prêts révisables à échéances constantes et durées variables ;
 - Prêts révisables à échéances variables et durées constantes ;
 - Prêts révisables à échéances et durées variables ;
 - Prêts révisables à échéances modulables.

b) Les prêts à remboursement non échelonné

Ce type de prêt peut également être scindé en deux catégories :

- **Les prêts à amortissement différé** : Le remboursement du capital et parfois le paiement de intérêts, intervient au terme d'une période prédéfinie. Le différé peut être de quelques mois ou de plusieurs années, dans ce cas on parlera de franchise de remboursement. Il peut, également, s'étendre sur toute la durée du crédit et correspond alors à un prêt « in fine ».
- **Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur** : Destinés aux professionnels de l'immobilier, ils ne présentent pas sous forme de mise à disposition d'une enveloppe fixée, mais par l'ouverture de crédits utilisables par découvert en compte.

2.3.2. Le secteur réglementé

Les modalités d'octroi de ces crédits, ainsi que la détermination de leurs taux d'intérêts sont fixées par des dispositions réglementaires spécifiques, on trouve dans ce secteur :

a) Les prêts épargne-logement

Dont la caractéristique est de proposer des taux préférentiels aux épargnants, ces derniers peuvent donc bénéficier d'un prêt logement, trois ans après l'ouverture du compte. Le montant théorique du prêt couvert par ces taux préférentiels est de 30 fois les intérêts cumulés. L'épargne logement a été instituée, en Algérie, par l'arrêté de 19-02-1971. Ses objectifs sont :

- Encourager l'auto construction sans l'intervention des pouvoirs publics ;
- Promouvoir l'épargne.

b) 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.

c) 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 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 adhérents au fond peuvent proposer ces prêts.

2.3.3. Le secteur aidé

Le secteur aidé reçoit un soutien budgétaire, soit par l'intermédiaire de la bonification de taux d'intérêts (location-vente), soit par la distribution de primes ou subvention par la CNL. Dans ce secteur, l'Etat est très présent.

a) Le logement social

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

b) Le logement aidé ou participatif

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

c) La location-vente

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

d) Le logement promotionnel aidé

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

3. Les garanties liées aux crédits immobiliers

3.1. Définition

Une garantie est « une assurance que le débiteur doit donner à son créancier, afin de certifier que le crédit souscrit sera bien remboursé. Il existe différentes formes de garanties dans le cadre d'un crédit, les garanties réelles et les garanties personnelles. Mais le type de garantie dépend surtout du risque encouru par le créancier et la nature du prêt »¹³.

3.2. Typologies des garanties

On peut distinguer deux grands types de garanties : les garanties personnelles et les garanties réelles.

3.2.1. Les garanties personnelles

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

a) Le cautionnement

Les obligations de la caution sont limitées à celle du débiteur principal. La caution peut être actionnée en paiement dès que le débiteur principal ne satisfait pas son engagement. Le cautionnement peut être simple ou solidaire.

- **Le cautionnement simple** : le cautionnement simple dispose de bénéfice de discussion. Dans ce cas, la caution peut imposer au créancier d'exercer, prioritairement, les recours contre le débiteur principal, de saisir ces biens et de les vendre.
- **Le cautionnement solidaire** : Elle est la renonciation de la caution au bénéfice de discussion et la division avec extension de la solidarité aux héritiers de la caution. Ce sont, généralement, les cautions qui sont exigées par les banques dans la mesure où elles permettent de poursuivre, indifféremment, le débiteur ou la caution qui se trouve au même rang.

b) L'aval

¹³Frederic Mishkin, monnaie, banque et marchés financiers, 7ème édition, Pearson Education, 2004, P 450

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

3.2.2. Les garanties réelles

Les sûretés réelles permettent de réserver un ou plusieurs actifs mobiliers ou immobiliers appartenant au bénéficiaire du crédit ou à une tierce personne à la garantie de l'emprunt contractée auprès de la banque prêteuse en faisant naître au profit de cette dernière une cause dite « cause de légitime préférence ».

a) Le droit rétention

Le droit rétention est la possibilité donnée au créancier de retenir un bien corporel du débiteur tant qu'il n'a pas été payé.

b) Le nantissement

Le nantissement est l'acte par lequel le débiteur remet au créancier un bien en garantie de sa créance. Si le bien remis en garantie est meuble, on parle de gage ; s'il s'agit des revenus d'un immeuble.

c) L'hypothèque

Au terme de l'article 882 de code civil, c'est une sûreté réelle consistant dans l'affectation d'un immeuble à la garantie d'une créance sans que le débiteur soit dessaisi de son immeuble, l'hypothèque peut être conventionnelle alors qu'elle résulte d'un accord autre que le débiteur et le créancier légal ou judiciaire.

3.2.3. Les privilèges immobiliers spéciaux

Ce sont des hypothèques privilégiées qui confèrent au créancier une garantie sur un immeuble avec un droit de suite le gage automobile. C'est un privilège spécial mobilier qui consiste à mettre en gage un véhicule immatriculé pour garantir le prêt destiné à l'achat de ce véhicule.

3.3. Autre garanties

La banque peut collecter d'autres types de garanties, à savoir les garanties collectées ; une délégation d'une assurance multirisques, des engagements de la part de client, etc. La meilleure garantie de remboursement d'un crédit réside dans la qualité de l'emprunteur, entreprise ou particulier et dans la bonne appréciation de la viabilité des projets à financer. Le

banquier doit donc légitimement rechercher pour les différents crédits les garanties adoptées à leurs durées, si la garantie ne peut pas suffire à elle seule, à permettre l'octroi d'un crédit, inversement un crédit pleinement justifié par l'analyse économique et financière ne saurait se passer des garanties.

Section 3 : les risques liés aux crédits immobiliers

Le risque de crédit est le point clef de l'analyse d'une banque. Celui-ci est le principal risque auquel sont confrontées les entités financières, c'est pourquoi les réglementations prudentielles leur imposent de strictes contraintes dans le pilotage de leurs risques et de leurs fonds propres.

Comme notre travail porte sur le risque de crédit, il nous apparut nécessaire de mettre en exergue les différents concepts et définition liée à ce risque.

1. Définition du risque

Il est très difficile de définir de façon générale la notion de risque. Le risque est lié à la survenance d'un événement que l'on ne peut prévoir qui a des conséquences importantes sur le bilan de la banque, le risque de crédit est défini comme étant : « Le risque résultant de l'incertitude qu'a la possibilité ou la volonté des contreparties ou des clients de remplir leurs obligations. Très prosaïquement, il existe donc un risque pour la banque dès lors qu'elle se met en situation d'attendre une entrée de fond de la part d'un client ou d'une contrepartie de marché »¹⁴.

Autrement dit Le risque de crédit est le risque que le débiteur ne répond pas à son obligation initiale qui est de rembourser un crédit. En fait, dès que le client rend son compte débiteur, la banque collecte des fonds appelée à supporter un risque de crédit. ce qui naît du fait que la banque collecte des fonds auprès du public qu'elle doit être en mesure de restituer en tout temps ou selon les conditions de retraits fixés. Puisque les banques ne sont pas à l'abri des fluctuations économiques, elles doivent juger les demandes de crédit avec minutie pour minimiser le risque de crédit.

Le risque lié aux non remboursements des échéances, voire au non remboursement partiel ou total de crédit alloué soit par mauvaise foi ou faillite.

¹⁴Bassis Joël « gestion des risques et gestion actif-passif des Banques » édition Dalloz, Paris 1995. P 145

2. Les différents risques bancaires

Les risques bancaires sont multiples. Il faut savoir les définir pour les différencier et les répertorier, afin de pouvoir les mesurer et les gérer. Dans ce point, nous allons nous intéresser aux différents risques inhérents à l'activité bancaire¹⁵.

2.1. Le risque de contre partie

Un risque de contrepartie est un risque de défaillance d'une entreprise (client, établissement de crédit) sur laquelle l'établissement de crédit détient une créance ou tout autre engagement de même nature.

Les risques de contrepartie sont classés suivant la forme prise par l'engagement liant le débiteur et l'établissement de crédit, en :

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

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

2.2. Le risque pays

Le risque pays de non remboursement total ou partiel des créances ou engagements hors bilan assimilés sur un client résident dans un pays tiers est appelé risque pays, lorsque le non remboursement résulte de la volonté ou de la situation économique dans lequel réside le débiteur. Ce risque survient dès lors qu'un état décide de ne plus rembourser sa dette ou de ne plus fournir les devises nécessaires aux débiteurs privés du dit pays. Les pertes éventuelles liées aux différents types d'engagements contractés sont constatées sous la forme de dotations aux provisions pour risques de change, et le montant inscrit dans le compte 51 des provisions pour risque pays correspond à l'amoindrissement de la valeur des engagements.

¹⁵Cécile Kherroubi, Philippe thomas, analyse du risque de crédit .ED Rb .p 15

La commission bancaire aide les établissements en indiquant, par pays, le taux moyen de provisionnement. Afin de réduire les risques pays associés leurs portefeuilles d'actifs, les établissements peuvent céder ces créances à un fonds commun de créance ou s'assurer auprès d'autres organismes.

2.3. Le risque de taux d'intérêt liés au cours boursier

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

2.4. Les risques liés aux évolutions du taux de change

Les banques sont, par les opérations qu'elles réalisent en monnaie étrangère soumises à un risque de perte lié à une évolution favorable des taux de change.

2.5. Le risque d'il liquidité

Le risque d'il liquidité est le risque de ne pas disposer d'assez de liquidité pour faire face aux demandes de retrait de fonds. Le risque d'il liquidité ne survient que s'il y a défiance, c'est-à-dire retrait de dépôt de la clientèle et fermeture de ligne de crédit sur le marché interbancaire. Ce risque se forme dès qu'apparaît une insuffisance d'actifs rapidement réalisable par rapport aux dettes à court terme. C'est le cas si l'établissement octroie des prêts à long terme à partir des ressources collectées à court terme.

2.6. Le risque de solvabilité

Une banque est dite solvable lorsque, la valeur de ses avoirs dépasse ses exigibilités. Le risque de solvabilité est défini comme « l'incapacité de la banque à couvrir ses pertes éventuelles par ses fonds propres » Afin d'analyser ce risque il est indispensable d'étudier le niveau des fonds propres de la banque en enlevant les pertes. La réglementation prudentielle

privilégie ce risque dans le but de sécuriser les avoirs déposés par la clientèle et éviter ainsi l'effet de contagion pouvant résulter de la défaillance d'une banque¹⁶.

2.7. Le risque opérationnel

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

2.8. Les risques techniques

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

2.9. Les risques administratifs

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

3. Les différentes sources de risque bancaire

Le risque bancaire peut être décomposé en trois grands compartiments :

- Le risque lié aux relations entreprises- banque ;
- Le risque lié à la politique commerciale de la banque ;
- Le risque lié à la gestion de la banque.

En restant en liaison étroite avec les crédits et leur incidence sur le risque bancaire, je me limiterai aux deux premières composantes du risque¹⁷.

3.1. Le risque lié aux relations entreprises –banque

Certes que la relation banque-entreprises à travers le crédit s'avère généralement bénéfique pour les deux parties par le respect des obligations et le déroulement normal des opérations, mais elle peut présenter des fois une source de deux types de risque :

¹⁶Messar s et Samoun m, « la relation banque-client » mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.p 66

¹⁷Ridha Bellahcene .les principes de crédit bancaire : les critères d'éligibilité pour l'octroi d'un crédit bancaire .Paris : édition universitaire européennes, 2011, p50.

- a) **Le risque d'immobilisation des fonds prêtés** : dans le cas où le client ne peut honorer ses obligations dans le délai prévu
- b) **Le risque de non-paiement** : dans le cas où le client se voit dans l'incapacité d'effectuer le remboursement de l'emprunt. Les situations de non-paiement ou d'immobilisation des fonds proviennent soit de la conjoncture (risque général), soit de l'activité du client (risque professionnel) présente enfin de la situation et la personnalité de celui-ci (risque particulier).

3.1.1. Le risque général

Tenant compte de la conjoncture politique, économique, sociale ou même des évènements naturels graves, le risque général est difficile à prévoir.

Les crises économiques (guerre, ruptures diplomatiques) peuvent entraîner des représailles économiques telles que des réquisitions, suspensions de paiement, des suspensions de fournitures de matières et de produits...

Les crises économiques dans la mesure où elles ralentissent considérablement les échanges peuvent provoquer l'asphyxie, des entreprises financièrement fragiles.

Les troubles sociaux (grèves émeutes) peuvent paralyser l'activité économique globale ou particulière à certains secteurs ; ils peuvent également n'avoir lieu que dans une entreprise (grève de revendication salariale par exemple) et affecter l'exploitation de celui-ci pendant un certain temps.

Enfin, les évènements naturels graves et imprévisibles tels que les tremblements de terre, les inondations, la sécheresse, les épidémies etc. Peuvent frapper durement l'économie d'une ou de plusieurs régions.

3.1.2. Le risque professionnel

Lié comme son nom l'indique à l'activité même de la clientèle, le risque professionnel peut apparaître et s'aggraver lors de modifications brusques ou de changements profonds affectant les habitudes d'une profession tels principalement :

- Les découvertes et les révolutions des techniques et des technologies.
- La fermeture de marchés extérieurs.
- Les variations importantes dans les prix mondiaux, dans les cours des devises, dans la fourniture des matières premières, des produits finis, etc.

3.1.3. Le risque particulier à une affaire

Entrant dans le cadre d'une affaire, la fonction :

- De la personnalité des dirigeants (moralité, expérience, compétence et intérêt) qu'ils portent à la gestion de leur entreprise.
- De leur surface : fortune personnelle.
- De la structure financière même de l'affaire : endettement équilibré, fonds de roulement suffisant, sécrétion d'un autofinancement intéressant...
- De son activité commerciale propre : dynamisme des ventes, rotation des stocks, politique d'implantation commerciale, de recherches de débouchés, etc.
- De son adaptation aux contraintes économiques : évolution des techniques d'investissement, recrutement de cadres et de personnel qualifié, amélioration des procédures, de la productivité...

3.2. Le risque lié à la politique commerciale de la banque

Cette deuxième source de risque est liée étroitement à la concurrence entre les banques et à l'importance de la distribution de crédits par la banque¹⁸.

3.2.1. Risque lié à la concurrence

Dans le but d'attirer une clientèle de plus en plus large, les banques peuvent concéder à quelques règles d'une saine gestion. En effet, pour préserver sa clientèle et toucher à la clientèle de la concurrence la banque peut octroyer des crédits plus élevés que ses concurrents.

Le risque lié à la concurrence couvre aussi bien le client que la banque.

En fait, un crédit excessif peut d'une part affecter l'équilibre financier de la société et d'autre part encourager le promoteur à faire des investissements improductifs en se détournant de l'objet même du crédit.

Sur un autre plan, la concurrence entre les banques peut prendre une autre forme qui reste elle aussi préjudiciable. On évoque ainsi les rémunérations excessives des dépôts à terme.

¹⁸h, Jacob et A, Sardi, Management des risques bancaires, édition AFGES, Paris 2001, p19

Donc, la confrontation des rémunérations exagérées des dépôts à terme à l'octroi excessif des crédits peut entraîner la banque dans des cercles vicieux pour pouvoir réconcilier entre les engagements en crédits et la rémunération des dépôts.

3.2.2. Les risques liés à la distribution du crédit

En distribuant des crédits, le banquier cherche à concilier sa tendance à obtenir le maximum de profit par l'accroissement du volume de ses concours avec ses possibilités de trésorerie et les contraintes qui lui sont imposées par les autorités de tutelle.

Donc une mauvaise prévision des niveaux de distribution des crédits peut causer deux types de risque :

Un risque commercial ou un risque de pénalisation par les autorités monétaires .Ainsi, le souci majeur du banquier reste l'optimisation de ses risques dans une marge de manœuvre qui est de plus en plus restreinte.

a) Le risque commercial

Le risque commercial est lié étroitement au volume des crédits octroyés .En effet, il existe des optimums à respecter, et tout dépassement ou manquement important par rapport aux normes peut avoir des effets néfastes sur la liquidité et /ou la clientèle de la banque.

Le risque commercial trouve ces ressources dans deux situations différentes :

➤ Première situation

Les crédits distribués dépassent les optimums d'engagement. Dans ce cas la banque sera amenée à se refinancer sur le marché monétaire à des taux élevés, à épuiser les avances limités dans le temps et à taux élevés de la BCRG et même à se faire refinancer aux taux de pénalisation de l'institut d'émission.

Pour remédier à cette situation qui s'avère déficitaire sur le plan financier, la banque diminue ses autorisations de crédit qui conduit directement à un mécontentement du taux clientèle.

C'est ainsi que la banque perd une partie de ces clients qui, de ce fait, se dirigent vers la concurrence dans la recherche de plus de souplesse.

➤ **Deuxième situation**

Niveau de crédit inférieure aux optimums d'engagement.

Dans cette situation, la banque mène une politique de prudence excessive. Ces ressources mal employées peuvent en effet entraîner une rentabilité médiocre et un manque à gagner ; pareillement ses exigences et sa sévérité à l'octroi des crédits peuvent susciter le mécontentement et une désaffection de la clientèle.

Donc, pour faire face à ces deux situations de risques, la banque doit chercher le dosage optimal de ces risques commerciaux pour optimiser sa rentabilité avec le maximum de sécurité.

3.3.Le risque inhérent à la qualité du débiteur

Il s'agit du principal risque encouru par les banques.

Avant les différentes réformes qui subit l'environnement bancaire et qui soumet les banques à une concurrence féroce, la politique de distribution des crédits était très sélective en ce sens que les demandes de prêts étaient examinées de manière très minutieuse afin de minimiser le risque de prêter à un mauvais client.

Aujourd'hui, concurrence oblige les banques se battent sur le marché des crédits afin de minimiser le risques de refuser un bon client et de manquer, par suite, une opportunité fort intéressante.

Cette mutation s'est accompagnée d'une prise de risque plus important et à modifier l'approche du client dans les banques. Ainsi la connaissance personnelle du client et à la relation (préteur / emprunteur) demeure fondamentale.¹⁹

S'ajoutent des outils d'aide à la décision de son analyse financière (ratios, tableaux de flux), les crédits scoring. Certains établissements, présents au niveau du web offrent même la possibilité de simuler l'étude de leurs demandes de crédit. De manière très synthétique, les approches retenues pour les particuliers et professionnels sont les suivantes :

¹⁹h, Jacob et A, Sardi , Management des risque bancaire ,optic , p 20

3.3.1. Evaluation du risque attaché au débiteur personne morale

Il s'agit, à ce niveau, de déterminer un risque « Global ».

Risque globale :

- = Risque lié à la structure financière de l'entreprise
- +Risque lié à l'environnement
- +Risque lié au facteur humain (dirigeants, concentration du savoir)
- +Risque lié à la politique générale et à son organisation
- +Risque lié à la structure juridique de l'entreprise.

A noter qu'en ce qui concerne le risque lié à l'environnement, il s'agit non seulement d'envisager les modifications éventuelles mais surtout de mesurer la capacité de réaction de l'entreprise face à ce changement.

L'analyse du risque de crédit concernant la personne morale, doit toujours s'appuyer, d'une part, sur la situation actuelle de l'entreprise, son passé (comptes annuels ...) et d'autre part, sur les éléments prévisionnels. Tout dossier de crédit digne de ce nom doit en effet regrouper un plan de financement prévisionnel, un compte de résultats prévisionnels et une situation de trésorerie prévisionnelle.

3.3.2. Le risque lié à la prise de garantie

La qualité des garanties offertes ne constitue jamais le seul critère de décision, toutefois, le recours à la prise de garanties est quasi-systématique pour certains crédits. Cet état de fait, résultat du rapport de force entre le prêteur et l'emprunteur, nous fait oublier que la prise de garanties n'a de sens véritable que :

- Lorsque le banquier est en présence d'une opération particulière liant l'intervention à la garantie (avances sur titres, avances sur marchandises).
- Lorsque le banquier est en présence d'une entreprise dont l'activité implique des engagements hors de proportion avec sa surface (négoce).

4. Les formes de risque de crédit

Parmi les formes de risque de crédit :

4.1. Le risque de défaut

Il correspond à l'incapacité ou au refus du débiteur à faire face à ses obligations à échéance. Selon l'agence Moody's, le risque de défaut correspond à un : « tout manquement ou tout retard sur le paiement du principal ou des intérêts».

4.2. Le risque de dégradation du Spread

Le risque de spread se traduit par la détérioration de la qualité de l'emprunteur qui mène à une hausse de la prime de risque donc une détérioration de la valeur du portefeuille de crédit.

4.3. Le risque de non recouvrement

C'est le risque lié au taux de recouvrement qui permet de déterminer le pourcentage de l'exposition aux risques et déterminer ainsi le montant de la créance qui pourra être récupérée en entreprenant des procédures judiciaires, suite à la défaillance de la contrepartie²⁰.

Conclusion

Après avoir eu recours à une politique monolithique sur le marché de l'immobilier .l'état algérien a pris conscience de l'importance de la mise en place des nouvelles réformes qui permettront l'intervention de plusieurs nouveaux intervenants qui vont lui permettre de se retirer progressivement du financement.

Le risque de crédit reste et restera toujours au cœur des préoccupations pour les banques mais il demeurera aussi leur fonction principale de rentabilité d'où la bonne gestion de ce dernier reste le combat inlassable des banquiers. Quel que soit la nature du crédit le risque est une partie intégrante de l'activité bancaire, pour se prémunir contre ses risques le banquier prend des garanties comme moyen de protection.

²⁰ Thierry Roncalli, La gestion des risques financiers, ED.Economica, paris2004, p10

Chapitre 3

*L'étude d'un dossier d'octroi un crédit
immobilier au sien de CFA*

Introduction

Après avoir mis l'accent sur les différents aspects théorique liés au crédit immobilier nous avons mis sous lumière la notion de la vente sur plan (VSP) qui sera le point clé de notre cas pratique.

Pour ce faire notre partie pratique sera subdivisée en trois section, la premier section sera consacré la présentation de la banque d'accueil ainsi que la structure dans l'accueil s'est déroulé notre stage pratique, dans la deuxième section nos présentant le montage d'un dossier d'octroi un crédit immobilier, dans la troisième section nous appliquent le cas concret du vent sur plan au sein de la banque CPA.

Section 1 : présentation de l'agence CPA 120 de Tizi-Ouzou

La CPA est une banque qui a évolué au fur et à mesure de la politique prônée par la banque en matière de distribution des crédits a eu des retombés positives sur la qualité du portefeuille de la banque qui reste équilibré et diversifié, couvrant différents secteurs et branches d'activité .

1. L'histoire de CPA

Le Crédit Populaire d'Algérie est né le lendemain de l'indépendance, dans un contexte marqué par une volonté de nationaliser tous les organismes bancaires étrangers qui gravitaient autour de la toute récente Banque Centrale d'Algérie. Dans cette phase de genèse et d'affirmation progressive du système bancaire national, le Crédit Populaire d'Algérie (C.P.A.) a été la seconde banque à être créée, après la naissance de la Banque National d'Algérie

Le CPA a été créée par l'ordonnance N°66-366 du 29 Décembre 1966 à partir des réseaux hérités des quatre banques populaires (la Banque Populaire Commerciale et Industrielle à Alger, Oran, Annaba et Constantine), et de la société marseillaise de Crédit. Ses statuts ont était ensuite définis par l'ordonnance N°67-78 du 11 juillet 1967 en lui donnant pour principale mission la promotion des secteurs du B.T.P.H , de santé et du médicament, du commerce et de la distribution, l'hôtellerie et le tourisme, les médias, la PME/PMI et l'artisanat. Son patrimoine a était ensuite augmenter par l'intégration des patrimoines de la banque Algérie-Misr et de la compagnie française du crédit et de la banque.

Avec l'ordonnance des textes intérieurs relatifs à la gestion socialiste des entreprises, et la promulgation de la loi 90-10 du 14 Avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, le C.P.A,

devenue entreprise publique économique a opéré une désécialisation, par la diversification de son portefeuille client.

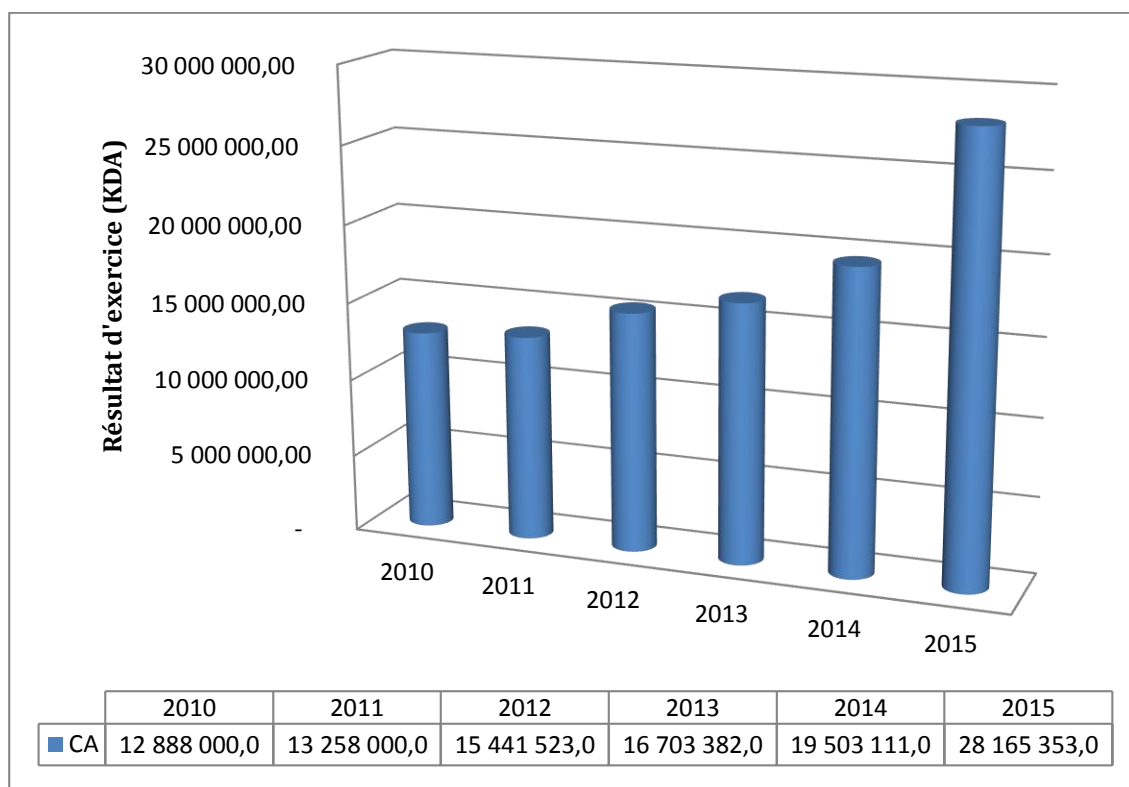
En 1989, il a été érigé en entreprise publique économique sous la forme juridique de société par action (SPA), suite à la mise en œuvre du processus de réformes économiques en 1988.

Après avoir satisfait les conditions d'éligibilité prévues par les dispositions de la Banque d'Algérie, le C.P.A obtiendra son agrément du Conseil de la Monnaie et du Crédit le 07 Avril 1997, devenant ainsi la deuxième banque en Algérie à être agréée.

Aujourd'hui, le capital social du CPA s'élève à 48.000.000,00 DA et l'Etat demeure le seul propriétaire.

Riche d'une expertise dans les segments Entreprise et Particulier, jouissant d'un savoir-faire dans le financement des grands projets (projectfinancing), forte d'un réseau d'agences implantées sur toute l'étendue du territoire national et d'une culture de proximité dont il fait son mot d'ordre, le CPA s'affirme, depuis un demi-siècle, tel un appui solide à l'économie nationale.

Figure 1: L'évolution du résultat d'exercice du CPA pour la période 2010-2015.



Source : réalisé nos soins

2. Présentation de l'agence CPA 120

Faisant partie de l'ensemble des agences du CPA implantées sur le territoire nationale, l'agence CPA 120 est une agence de première catégorie située au Boulevard Colonel Amirouche, dans le chef-lieu de la commune de Tizi-Ouzou.

Elle a ouvert ses portes en 1966 et elle est chargée d'accomplir toutes les opérations couramment traitées par une banque commerciale.

Malgré la rareté de l'activité industrielle dans cette localité, différentes agences bancaires se sont installées, ainsi l'agence CPA exerce ses activités entourées de plusieurs banques dans un périmètre de 200 mètre, à savoir la BNA, CNEP, BADR et la BDL. Cela a donné naissance à une rude concurrence professionnelle.

L'agence CPA 120 est dotée d'un comité de crédit présidé par le directeur d'agence et regroupant le sous-directeur, les chargés d'études et éventuellement le chef du service crédit. Ce comité est chargé de se prononcer sur les demandes des crédits introduites par la clientèle. La ville de Tizi-Ouzou se caractérise principalement par la présence remarquable de commerçants et des grossistes qui constituent la majeure partie de la clientèle de cette agence

3. L'organisation de CPA

A l'instar des autres banques, le CPA est composé d'un réseau implanté sur la quasi-totalité du territoire nationale. Ce réseau est constitué d'une direction générale qui trace la politique globale de la banque, d'une liste de quinze 15 groupes d'exploitation qui ont pour attribution l'animation et le contrôle des différentes activités effectuées par les agences qui leurs sont rattachées et dont le nombre atteint cent-quarante-neuf 149. Ces dernières ont pour mission de mettre en exécution la stratégie tracée. Parmi ces structures de base, existe l'agence CPA 120 située à Tizi-Ouzou ; le lieu de déroulement de notre stage pratique.

3.1.Organisation et attributions du service crédit

Le service crédit a pour principale mission l'étude et l'analyse des risques inhérents aux concours sollicités, la mise en place et le suivi des crédits autorisés ainsi que le recouvrement des créances litigieuses et contentieuses.

Pour accomplir les tâches qui lui sont assignées, le service crédit est subdivisé en deux (02) cellules :

- Une cellule études et analyses ;
- Une cellule administration du crédit et affaires juridiques.

3.1.1. La cellule étude et analyse

C'est un organe qui prend en charge l'analyse des dossiers de crédit, en particulier :

- Recevoir, étudier et analyser les demandes de crédit en vue de :
 - Proposer les concours éventuels à mettre en place ;
 - Transmettre les demandes ne relevant pas de ses prérogatives.
- Tenir et mettre à jour les dossiers de crédits ;
- Suivre régulièrement l'évolution des entreprises financées (mouvements confiés, visites sur sites, informations, niveau des engagements, etc.).

3.1.2. La cellule administration du crédit et affaires juridiques

En matière d'engagement et d'administration du crédit, cette structure est appelée à :

- Etablir les autorisations de crédit relevant de sa délégation ;
- Procéder au recueil des garanties exigées à la mise en place des crédits ;
- Faire signer par le client la convention de crédit et la chaîne de billets ;
- Mettre en place les crédits autorisés et veiller à leur remboursement à échéances ;
- Engager toutes les démarches et procédures nécessaires pour le recouvrement des créances.
- Suivre l'utilisation des crédits autorisés et s'assurer de leur destination conformément à l'objet financé ;
- Assurer la confection et/ou la transmission des dossiers concernés par le contrôle a posteriori à la Banque d'Algérie ;
- Elaborer et adresser, à bonne date, les statistiques destinées au groupe d'exploitation et aux structures centrales d'études et d'analyses concernées ;
- Procéder au classement des créances ;
- Vérifier la conformité des garanties recueillies et les transmettre au groupe d'exploitation pour validation et conservation ;

3.2.Relations du service crédit

Le service crédit est le compartiment le plus important dans l'organisation d'une agence. Il entretient des relations plus ou moins étroites avec les autres services de l'agence,

les structures de la banque et les confrères. Ces relations sont soit d'ordre fonctionnel ou hiérarchique.

3.2.1. Les relations d'ordre fonctionnel

Le Service Crédit entretient des relations fonctionnelles avec les autres compartiments de l'agence et avec l'ensemble des structures de la banque par le biais du Directeur d'agence à savoir :

- Le Service des Opérations de Commerce Extérieur, en vue d'assister la clientèle dans ses opérations avec ses partenaires étrangers ;
- La Direction de Crédit pour l'assistance et le conseil dans l'étude, l'évaluation des risques et la mise en place des crédits ;
- La Direction Financière pour les besoins financiers (accréditif permanent, appels de fonds,...) et pour la mobilisation des crédits ;
- La Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux pour recommandations et orientations juridiques, la prise en charge des affaires précontentieuses et contentieuses ;
- La Direction de la Comptabilité pour les aspects comptables liés aux opérations traitées.

3.2.2. Les relations hiérarchiques

Le Service Crédit dépend hiérarchiquement du Directeur d'agence qui coordonne entre les différents compartiments de l'agence et représente celle-ci auprès :

- Des structures centrales : la Direction du Réseau, la Direction des Crédits... ;
- La direction générale ;
- De l'Administration Fiscale ;

4. L'organigramme de la CPA

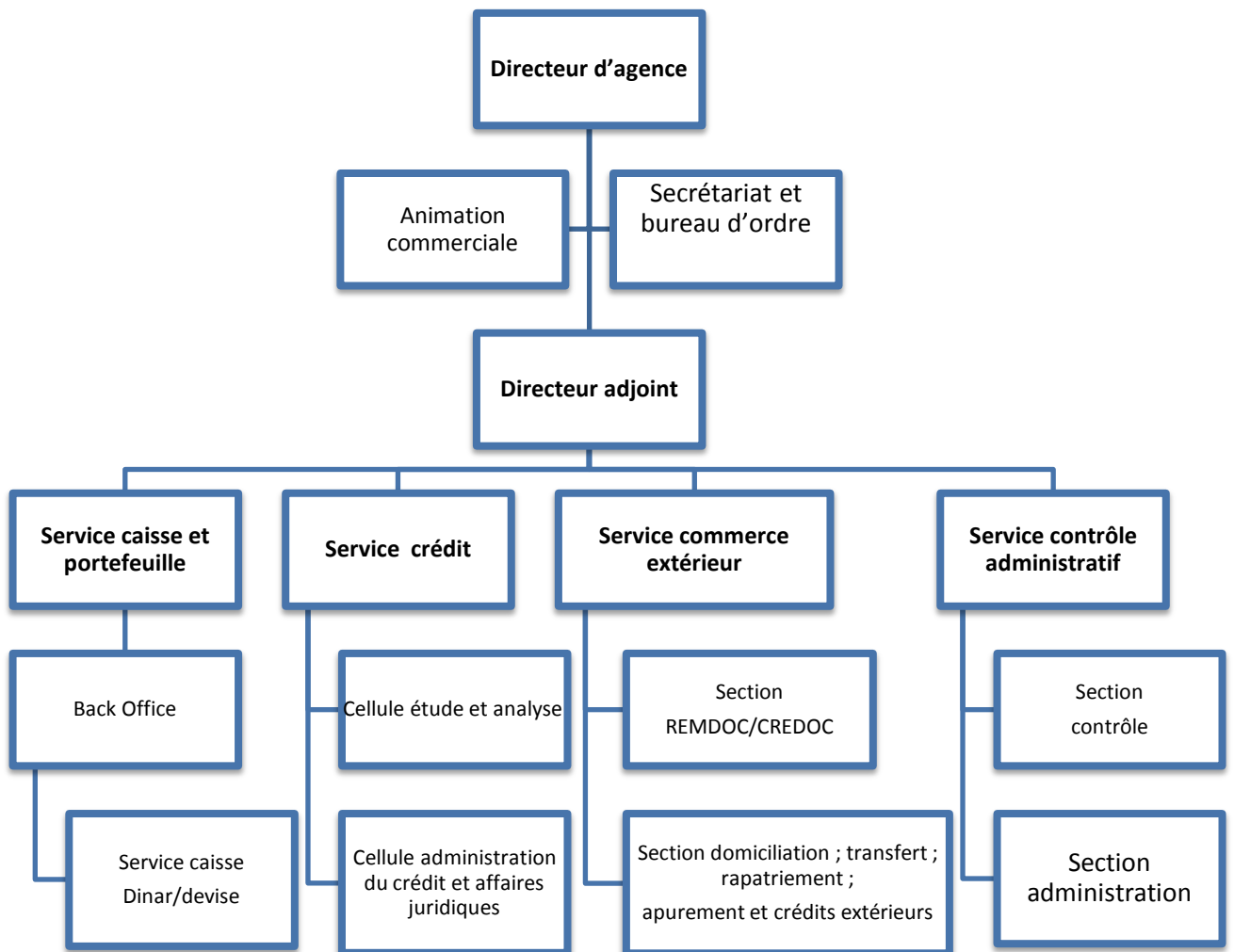


Figure 2: Le diagramme de l'agence CPA 120.

Section 02 : Montage et étude d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CPA

Les crédits immobiliers sont des crédits à hauts risques car, ils mobilisent d'importantes sommes à long terme. De ce fait, toute demande de prêt doit être étudiée, à travers, les étapes suivantes :

1. Dispositions générales

Afin de fixer les critères d'éligibilité, les conditions et les modalités d'octroi du crédit immobilier aux particuliers.

Le crédit immobilier est destiné au financement de :

- L'achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur :
 - Logement achevé ;
 - Logement selon la formule de vente sur plans.
- L'achat d'un logement auprès d'un particulier ;
- La réalisation d'une habitation individuelle (auto construction) ;
- L'extension d'une maison individuelle ;
- L'aménagement d'une habitation. Les règles et procédures sont établies en conformité avec les lois, les règlements en vigueur et la politique de crédit de la banque. Dans le cadre de l'octroi du crédit immobilier, l'emprunteur peut bénéficier de l'aide frontale de la Caisse Nationale du Logement (CNL) dans les cas suivants :
 - Acquisition d'un logement neuf achevé ou selon la formule vente sur plan ;
 - Réalisation, en auto construction, en milieu rural. La banque fait appel à la garantie de la Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI), pour l'assurance de ce crédit et au besoin, au refinancement auprès de la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).

2. Conditions d'éligibilité au financement

Le crédit immobilier est destiné aux particuliers remplissant les conditions reprises ci-après :

Etre de nationalité Algérienne ;

- Justifier d'une résidence fixe en Algérie même dans le cas d'une personne installée à l'étranger ;
- Etre âgé de moins de 75 ans au maximum, sauf disposition conventionnelle contraire dans le cadre du crédit aux particuliers appartenant à un même organisme à caractère économique, social, administratif ;

- Avoir un revenu stable et régulier d'un montant supérieur au Salaire National Minimum Garanti (SNMG). Ce revenu peut être augmenté par des revenus d'appoint pondérés à hauteur de 50%.
- Disposer d'un apport personnel de 10 % du prix du logement à acquérir ou du coût de la réalisation d'une construction (y compris le terrain).
- Existence dans le dossier de l'Etat descriptif de Dvisions-EDD- une entreprise et publié dans le cas de l'achat de logement neuf fini ou à défaut d'une attestation du notaire précisant l'existence de cet EDD enregistré et publié.
- Certificat de conformité, dans le cas de l'achat d'une habitation individuel auprès d'un particulier, si l'acte de propriété du vendeur ne mentionne pas la construction objet de la demande de financement.
- Pour les non résidant, justifier d'un revenu stable mensuel authentifié par l'ambassade ou le consulat algérien du pays de résidence, en monnaie étrangère, équivalent à deux mille (2.000 €), au minimum.

3. Documents constitutifs d'un dossier de crédit

Il existe deux types de documents constitutifs d'un dossier de crédit :

- Les pièces communes à chaque dossier
- les pièces spécifiques à chaque dossier.

3.1. Les pièces communes à chaque dossier

L'emprunteur présente un dossier refermant les documents suivants :

- Une demande de crédit;
- Une copie de la pièce d'identité ;
- Une fiche familiale ;
- Un acte de naissance ;
- Un certificat de résidence ;
- Une copie des deux (2) premiers pages du livret d'épargne pour les épargnants ;
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels, etc.) ;
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé émoluments pour les salariés ;
- Les trois (03) derniers avertissements fiscaux ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés ;

- Les bilans et comptes de résultats des trois (03) derniers exercices pour les non salariés (commerçant) postulants à un crédit supérieur à vingt (20) millions de DA
- Un extrait de rôles de date récente pour les non-salariés ;

Une autorisation de consultation de la Central des Risques Entreprises et Ménages (C.R.E.M).

Le dossier de la caution ou du Co-emprunteur est constitué :

Une copie de la pièce d'identité ;

- Une fiche familiale ;
- Un acte de naissance ;
- Un certificat de résidence ;
- Une copie des deux (2) premiers pages du livret d'épargne pour les épargnants ;
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels, etc.) ;
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé émoluments pour les salariés ;
- Les trois (03) derniers avertissements fiscaux ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés ;
- Les bilans et comptes de résultats des trois (03) derniers exercices pour les non-salariées (commerçant) postulants à un crédit supérieur à vingt (20) millions de DA
- Un extrait de rôles de date récente pour les non-salariés ;
- Une autorisation de consultation de la Central des Risques Entreprises et Ménages (C.R.E.M). Les justificatifs de revenus présentés par les non-résidents doivent être visés par les services consulaires territorialement compétents de leur lieu de résidence.

3.2. Les pièces spécifiques à chaque dossier

Outres les documents cités ci-dessus, l'emprunteur doit présenter, selon le cas, les pièces suivantes :

3.2.1. Cas de l'auto construction

Dans le cas de l'auto construction, l'emprunteur doit présenter les pièces suivantes :

- Une copie de l'acte de propriété du terrain enregistré et publié ou une copie du certificat de possession enregistré et publié ;

- L'original du certificat négatif d'hypothèque du terrain datant de moins de trois (03) mois ;
- Une copie du permis de construire en cours de validité ;
- Un devis quantitatif et descriptif des travaux délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque ;
- Un rapport d'évaluation du terrain servant d'assiette à la construction délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque.

3.2.2. Cas de l'extension d'une habitation

Dans le cas de l'extension d'une habitation, l'emprunteur doit fournir les pièces suivantes :

- Une copie de l'acte de propriété de l'habitation enregistré et publié ;
- Une copie de l'acte de propriété du terrain d'assiette publié et enregistré ou une copie du certificat de possession enregistré et publié ;
- L'original du certificat négatif d'hypothèque de l'habitation ou du terrain d'assiette datant de moins de trois (03) mois ;
- Une copie du permis de construire en cours de validité ;
- Un devis quantitatif et estimatif du cout de l'extension délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque ;
- Un rapport d'évaluation du terrain et de la construction établi par un bureau d'études techniques accrédité par la banque.

3.3. Cas de travaux d'aménagement d'une habitation

Les documents à fournir par l'emprunteur sont :

- Un devis quantitatif et estimatif du cout de l'aménagement délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque ;
- Une copie de l'acte de propriété enregistré et publié du bien immobilier, objet de l'aménagement ;
- L'original du certificat négatif d'hypothèque du logement datant de moins de trois (03) mois ;
- Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque.

3.3.1. Cas de logement achevé

Il existe deux types d'achat d'un logement achevé : achat auprès d'un promoteur immobilier et auprès d'un particulier.

a) Achat auprès d'un promoteur immobilier

Une décision d'affectation du logement, un contrat de réservation ou tout autre document justifiant l'attribution d'un logement achevé où sont mentionnés le prix de cession, la consistance et l'adresse du logement.

b) Achat auprès d'un particulier

Le dossier de l'emprunteur est constitué de :

- Une copie de l'acte de propriété du logement ;
- L'original du certificat négatif d'hypothèque du logement datant de moins de trois (03) mois ;
- La fiche de renseignements de l'opération, dûment remplie, signée par les deux parties (vendeur et acheteur) ;
- Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque.

3.4.Cas de vente sur plans

Les pièces à fournir sont :

- Contrat de vente sur plan notarié, enregistré et publié;
- Attestation de garantie du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (F.G.C.M.P.I) en cours de validité ;
- Acte de subrogation au profit de la banque établi suivant.

4. Modalités et condition d'octroi du crédit**4.1.Montant de crédit**

- Le montant de crédit maximal du crédit est arrêté par le comité de crédit central et fait l'objet d'une décision de monsieur le Président Directeur Général ;
- Le montant du crédit est déterminé par la capacité d'endettement mensuel de l'emprunteur et du Co-emprunteur ou de la caution, les cas échéant, et ce dans les limites du montant maximal.

4.2.Capacité d'endettement

- La capacité d'endettement est arrêtée en fonction des revenus cumulés de l'emprunteur et de son éventuel Co-emprunteur ou caution, selon les cas de figure repris ci-après (tableau01) ;

- Pour non résidents, le revenu mensuel de l'emprunteur, reconverti en Dinars, est pondéré à 50% ;
- Dans le cas ou le Co-emprunteur est résident en Algérie, le revenu stable de ce dernier n'est pas pondéré ;
- Le revenue des commerçants et professions libérales, identifié comme étant le bénéfice net figurant sur le bilan fiscal ou sur la déclaration fiscale annuelle, est considéré comme non stable e doit, par conséquent, être pondéré à 50%.

- **Tableau n° 01:** La capacité d'endettement de l'emprunteur

| Revenue mensuel cumulé %. | Niveau du revenu |
|----------------------------------|---|
| 30% | Si ce dernier est inférieur à 3 fois le SNMG |
| 40% | Si ce dernier est supérieur ou égale 3 fois le SNMG et inferieur à 6 fois le SNMG |
| 40% | Si ce dernier est supérieur ou égal à 6 fois le SNMG |

Source : réalisé nos soins

- **R.M.C** : Revenu Mensuel Cumulé.
- **SNMG** : Salaire Minimum National Garanti.

4.3.Cas de la caution solidaire et de la Co-débitions

4.3.1. Caution solidaire

- La capacité d'endettement, déterminé suivant l'article 7, est limitée au maximum à 60% du revenu de l'emprunteur en cas de présentation d'une caution solidaire.
- Peut se porter caution, le conjoint, le père, la mère, le fils, la fille, le frère ou la sœur, résidant obligatoirement en Algérie.
- Un emprunteur ne peut recourir qu'à une seule caution.

4.3.2. Co-débitions

- La Co-débitions est prononcé à la demande du client, ou sur proposition de la banque lorsque la mensualité à rembourser dépasse 60% du revenu mensuel du client. En tout état de cause la capacité d'endettement des codébiteurs (Co-emprunteur) doit rester dans la limite fixée .

- Peut être Co-emprunteur ou codébiteur, le père, la mère, le fils, la fille, le frère ou la sœur.
- Un emprunteur ne peut avoir recours qu'à un seul Co-emprunteur.
- Dans la Co-débitions, il fait obligation au Co-emprunteur de se positionner comme copropriétaire du bien objet de crédit, son nom doit figurer sur l'acte de propriété ou sur le contrat de vente sur plans. Il doit, à cet effet, signer conjointement la convention de crédit.
- La convention de crédit doit obligatoirement comporter un article stipulant que les deux Co-emprunteurs sont conjointement et solidairement tenus par le remboursement du crédit.

Dans le cas de la construction et de l'aménagement, la Co-débitions ne peut être appliquée si l'acte de propriété est établi au nom d'un seul demandeur.

4.4. Durée du crédit

- La durée de remboursement du crédit pour acquisition ou construction d'une habitation ne peut être inférieure à cinq (05) ans et supérieure à trente (30) ans.
- La durée est déterminée en fonction de l'âge qui ne doit pas excéder 75 ans selon le contrat d'assurance décès. En tout état de cause, la période de remboursement intégral du crédit doit coïncider avec l'échéance de l'assurance décès.
- Dans le cas d'un crédit avec caution solidaire ou Co-débitions, la durée du crédit est déterminée en fonction de l'âge de la personne la plus âgée.

4.5. Période de différé

La durée de la période de différé est fixée en fonction de la destination du crédit, et selon le cas, en fonction de la durée de réalisation, soit pour :

- achat d'un logement promotionnel neuf fini ou achat de PAP : 06 mois au maximum ;
- achat VSP, auto construction et extension : de 06 mois maximum une période d'utilisation allant jusqu'à 12 mois, suivant l'état d'avancement des travaux ;
- aménagement : de 06 mois.

4.6. Taux d'intérêt

- Le taux d'intérêt peut avoir tous les cinq ans en fonction des conditions générales de banque.

4.7. Bonification du taux d'intérêts

- Les bonifications des taux d'intérêts décidées par les pouvoirs publics sont mises en œuvres par la banque par le biais de notes d'application.

4.8. Commissions

- Les commissions liées au crédit immobilier sont prévenues par les conditions de banque en vigueur et concernent :
 - les commissions de notifications et de gestion qui sont payables flat ;
 - les commissions d'engagement qui est payable sur les tranches du crédit non encore utilisées (conformément aux conditions de banque en vigueur).

Tableau n° 02 : Le taux d'intérêt proposé par la banque CPA

| Catégories | Taux (%) | Types de taux |
|---|----------|---|
| Crédit immobilier aux particuliers | | |
| • Les épargnants à la CPA (3 mois minimum). | 5,75 | Variable |
| • Non épargnants. | 6,25 | Variable |
| La construction rurale. | 1 | R.M.N \geq 1 fois SNMG \leq 6 fois |
| Achat d'un logement promotionnel fini ou en vente sur plan bonifie. | 3 | SNMG R.M.N $>$ 6 fois SNMG $<$ 12 fois SNMG |

Source : réalisé nos soins .

Tableau N° 03 : La durée du remboursement

| Catégories | Durée De crédit | Limite D'âge | Différé | % |
|--|-----------------|--------------|---------|----|
| Auto construction | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |
| Extension | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |
| Aménagement | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |
| Achat d'un logt auprès d'un particulier | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |
| Achat d'un logement promotionnel fini | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |
| Achat d'un logement vente sur plan | 30 ANS | 75 ANS | 6 MOIS | 90 |

Source : réalisé nos soins.

5. Mise en œuvre du crédit

Le préposé au crédit immobilier est chargé d'effectuer une simulation à tout demandeur de crédit éligible et de le renseigner sur :

- le montant du crédit auquel il ouvre droit ;
- la mensualité de remboursement ;
- Les assurances à régler.

La simulation est établie automatiquement par le biais d'une application informatique installée au niveau de chaque agence. Elle est obtenu par la jonction de plusieurs paramètres tel : le prix du bien à financer, l'apport personnel ; l'âge, le revenue et le montant de l'aide de l'Etat, le cas échéant.

5.1. Constitution du dossier

Les documents exigés pour le traitement du dossier de crédit immobilier à présenter par le demandeur jugé éligible au crédit sont repris en annexe 1.

La demande du crédit est formalisée par un formulaire joint, à remplir par l'emprunteur sous la supervision du préposé au crédit immobilier de l'Agence.

5.2.Traitement du dossier

5.2.1. Au niveau agence

- Le préposé aux crédits immobilier de l'agence :
- Reçoit les clients, s'assure de leur éligibilité et effectue les simulations.
- Procède à l'enregistrement chronologique du dossier de crédits.
- Détermine la capacité de remboursement de l'emprunteur à la base des éléments contenus dans le support de la demande de crédit et sur la base des documents fournis.
- Effectuer des visites sur site avec établissement de comptes rendus ;
- Prépare et présente au comité de crédit agence pour décision, les dossiers relevant de la délégation de cette structure.
- Présente les dossiers relevant de la délégation pôle opérationnel et Direction Générale au directeur d'agence pour avis également.
- Notifie les décisions des comités agence, DRE et central aux clients dans les délais requis.
- Veille à la perception de commissions prévues par les conditions de banque en vigueur.

a) Au niveau pôle opérationnel

- Réceptionne et vérifie la conformité du dossier et des documents le constituant.
- Enregistre le dossier de crédit émanant de l'agence, par ordre chronologique d'arrivée.
- Prépare et présente au comité de crédit pour décision, les dossiers relevant de la délégation de cette structure.
- Emet son avis et présente les dossiers relevant du comité de crédit central au directeur régional pour avis également.
- Notifie les décisions des comités de crédit et centrale aux agences concernées.

b) Au niveau Direction des Crédits Aux Particuliers.

Le préposé aux crédits immobiliers de la DCP :

- Réceptionne et enregistre les dossiers de crédits émanant du pôle opérationnel, par ordre chronologique d'arrivée.
- Vérifie la conformité du dossier et des documents le constituant.
- Prépare et présente les dossiers au comité de crédit central pour décision.

- Notifie les décisions du comité de crédit central aux pôle opérationnel et agences concernées.

5.3. Délais de traitement

- Le délai de traitement des dossiers relevant de la délégation agence, de l'instruction jusqu'à la notification de la décision comportant tous les documents requis.
- Les dossiers relevant de la compétence du pôle opérationnel lui sont transmis avec avis motivé, par l'agence dans un délai maximum de 05 jours. Il sont traités et notifiés par le pôle opérationnel, dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de leur date de réception.
- Les dossiers relevant de la compétence du comité de crédit central sont transmis à la direction des crédits aux particuliers, par le pôle opérationnel, avec avis motivés de l'agence et du pôle, dans un délai n'excédant pas 15 jours à partir de la date de dépôt du dossier.
- Le délai de traitement par la direction des crédits aux particuliers ne doit pas excéder également dix (10) jours à compter de la date de réception du dossier transmis par le pôle opérationnel.

Les décisions des comités de crédit central ou du pôle opérationnel, doivent faire l'objet de notification, par l'agence, au client dans un délai de 02 jours à compter de leur date de réception.

5.4. Condition de mise en place du crédit

- L'agence notifie l'accord de financement et invite le bénéficiaire du crédit à se présenter à ses guichets pour accomplir les formalités, ci-après, communes à tous les objets de crédit :
- Ouverture d'un compte chèque 410 dans le cas où le client ne dispose pas d'un compte particulier déjà ouvert auprès de l'agence CPA.
- Versement du montant des commissions, du montant de l'assurance décès et du montant de la garantie insolvabilité.
- Versement en compte par le bénéficiaire, de sa participation au financement ou justification de son versement entre la main du promoteur ou du vendeur dans le cas d'achat de logement de particulier à particulier.
- Signature d'une convention de crédit en langue arabe en cinq (5) exemplaires, par l'emprunteur et le Co-emprunteur dans le cas d'une Co-débitons.

- Signature du tableau d'amortissement. Dans le cas de la Co-débitions, le tableau d'amortissement et le biller à ordre doivent être signés par l'emprunteur et le Co-emprunteur.
- Signature des formulaires de souscription de l'assurance décès et insolvabilité.
- Présentation des garanties préalables au déblocage des fonds.

5.5. Délais d'utilisation du crédit

Sous peine d'annulation, la durée de validité de la notification de crédit est de six mois maximum à compter de la date de son établissement.

Dans le cas d'utilisations partielles (utilisation sur plusieurs tranches), le bénéficiaire du crédit est tenu d'utiliser la totalité du crédit durant la période de différé coïncident la période de différé commence à courir à partir de la date de la première utilisation.

6. la mobilisation du crédit

La mobilisation du crédit s'effectue comme suit :

Tableau n°04 : Modalités de mobilisation d'un crédit immobilier

| Catégories | Modalités de mobilisation | % des tranches | Conditions de mobilisation et justification |
|---|---|-----------------------|---|
| Achat d'un logement neuf achevé - achat d'un logement auprès d'un particulier | Totalité du montant du prêt (100%) du prêt en une seule tranche. | | Recueil de la garantie d'hypothèque de 1er Range. |
| Achat d'un logement « vente sur plans » | Le crédit est mobilisé par tranche selon les modalités de paiement indiqué dans le contrat. | | Attestation d'avancement des travaux. Recueil de la garantie d'hypothèque de 1er Range. |
| Auto construction Extension | Suivant le rapport d'expertise établi par un bureau d'expertise agréé par la banque | | Attestation d'ouverture de chantier. Attestation d'ouverture de chantier. Rapport remis par un bureau d'études technique (justifiant l'utilisation effective de la 1ère tranche). |
| Aménagement | Suivant le rapport d'expertise établi par un bureau d'expertise agréé par la banque | | Attestation d'ouverture de chantier. Rapport remis par un bureau d'études technique (justifiant l'utilisation effective de la tranche précédent). |

Source : réalisé nos soins.

7. Modalités de remboursement du crédit

7.1. Remboursement du crédit

Les mensualités de remboursement du crédit sont constantes. Elle inclut la principale et les intérêts.

L'assurance décès, lorsqu'elle est payable périodiquement, doit figurer sur le tableau d'amortissement.

Le règlement des effets s'effectue par le débit du compte du bénéficiaire, préalablement provisionné

7.2. Remboursement anticipation

Après une période de 2 ans, l'emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation la totalité de l'encours y compris ceux de la période de différé restant dus à la date de remboursement, contre le règlement d'une commission de remboursement par anticipation au taux arrêté par les conditions de banque en vigueur.

Après une période de 2 ans, l'emprunteur peut rembourser à tout moment, une(01) fois par an, un montant équivalent à dix pour cent (10%) minimum de l'encours du crédit restant dû contre le paiement d'une commission de remboursement par anticipation au taux arrêté par les conditions de la banque en vigueur.

Dans ce cas, le remboursement par anticipation peut donner lieu :

Soit au règlement des échéances les plus éloignées

Soit à l'établissement d'un nouvel échéancier maintenant la date d'échéance initiale du crédit, réduisant ainsi le montant des mensualités de remboursement.

8. Le crédit complémentaire

- Le complément du crédit immobilier est destiné aux opérations de financement de l'auto-construction, l'extension et l'aménagement d'un logement.
- Il peut être également consécutif à un financement d'achat de logement.
- L'emprunteur peut solliciter un seul et unique complément de crédit dans les conditions suivantes :
- Utilisation totale du crédit initial, au préalable

- Aucun incident de paiement pour les mensualités échues sur les crédits en cours de remboursement.
- Capacité de remboursement couvrant largement le crédit utilisé et le complément de crédit sollicité.
- Mensualité de remboursement à calculer conformément aux stipulations du paragraphe III.2 de la présente.
- Justifier la demande par un devis complémentaire des travaux à réaliser suivi d'un rapport d'expertise et d'un compte rendu de visite sur site de l'agence.
- Extension de la garantie recueillie à hauteur des crédits accordés.
- Souscription des assurances décès et SGCI.
- Le montant global du crédit (initial et complémentaire) ne doit en aucun cas dépasser 90% de la valeur du bien immobilier expertisé.

Le complément de crédit doit :

- Etre adossé à un nouveau dossier distinct du premier crédit.
- Faire l'objet d'établissement d'une autorisation de crédit portant la mention « complément de crédit immobilier » avec son code spécifique d'identification.
- Le pouvoir de décision est déterminé par la sommation du crédit initial et du crédit complémentaire sollicité. En aucun cas, un comité de crédit ne doit s'appuyer dans sa décision, uniquement, sur le montant du crédit complémentaire demandé.
- Les commissions de gestion et de notification et d'engagement sont payées conformément aux conditions de banque en vigueur à la mise en place du nouveau crédit.

9. Procédure de recouvrement et les dispositions prises

- A la constatation du sinistre, l'agence engage la procédure précontentieuse de recouvrement des créances définie dans les instructions en vigueur : relances, mise en demeure et sommations de payer. A la fin de chaque mois, l'agence transmet à la SGCI et à la DRE de rattachement une situation des impayés.
- Les demandes de règlement, à l'amiable, pouvant modifier la nature et le contenu de la garantie SGCI (consolidation des impayés, rééchelonnement du crédit, etc.) doivent être soumises à la SGCI pour approbation, en indiquant la solution proposée par la banque et acceptée par l'emprunteur. Cette demande est formulée par l'agence ou la DRE, une

copie de cette demande est adressée à la Direction des Crédits Particuliers et Spécifiques (DCPS) pour information.

- Lorsque les mises en demeure et les sommations de payer s'avèrent infructueuses, l'agence est tenue de lancer les saisies-arrêts sur les comptes bancaires et Comptes Courants Postaux (CCP) de l'emprunteur (et du co-emprunteur, s'il y a lieu).
- Dans le cadre de la mise en jeu de la garantie SGCI, l'agence doit transmettre à la DRE le dossier de déclaration du sinistre comportant les informations suivantes, dès la sixième échéance non payée :
 - Le formulaire de la SGCI ;
 - La copie de la convention de crédit ;
 - Les copies des démarches entreprises par l'agence pour le recouvrement de la créance (relances, mises en demeure, etc.).
 - La copie le l'échéancier de remboursement du crédit ;
 - La copie des saisies arrêts pratiquées ;
 - La copie du bordereau d'inscription d'hypothèque du bien donné en garantie ;
 - La copie du rapport d'expertise du bien immobilier, objet du crédit ;
 - La copie de l'attestation de revenu de l'assuré (de l'emprunteur et du Co-emprunteur).

A la réception de dossier, la DRE vérifie son contenu et sa validité et le transmet à la DCPS, pour l'envoi à la SGCI en tenant informée la Direction du Suivi des Engagements et du Recouvrement des Créances (DSERC) des procédures engagées. Le délai global de la déclaration du sinistre ne peut dépasser les trente (30) jours après sa date de survenance.

L'agence ou la DRE doit procéder à la mise en jeu de l'hypothèque dans un délai ne dépassant pas un (1) mois, à compter de la date de déclaration du sinistre. L'agence ou la DRE doit tenir informée la SGCI de l'état d'avancement de la procédure de mise en jeu de l'hypothèque. Une copie de courrier adressé à la SGCI est transmise à la DCPS pour information. La DRE doit veiller à l'application stricte par les agences de la procédure relative au recouvrement des créances (phase précontentieuse) en relation avec la DSERC et la Direction des Etudes Juridiques et du Contentieux (DEJC).

9.1. Les Dispositions

Les crédits immobiliers octroyés par la banque pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires ainsi que

l'acquisition d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans des zones définies des wilayas du sud et des hauts plateaux, ouvrent droit à une bonification du taux d'intérêt.

Les critères, conditions et modalités d'octroi des crédits immobiliers bonifiés, les niveaux de bonification des taux d'intérêts y relatifs ainsi que les modalités et conditions de récupération de la bonification auprès du trésor sont définies par texte séparé.

9.2. Dispositions finales

Les pôles opérationnels et les structures centrales concernées sont chargés de suivre et de contrôler le strict respect des conditions d'octroi de ce type de crédit.

Pour toute difficulté d'application des dispositions de la présente, il y lieu de se rapprocher des services de la direction des crédits aux particuliers et spécifique.

Section 03 : Etude D'un cas de vente sur plan

1. Identification du client

Le cas que nous allons étudier est une demande de financement exprimé par un client, qui a sollicité à la banque de Crédit Populaire d'Algérie « CPA », afin de bénéficier d'un crédit immobilier pour l'acquisition d'un logement à travers la vente sur plan « VSP ».

Le client s'est orienté vers un promoteur immobilier sis à AZEFFOUN pour solliciter un logement et s'inscrire dans la liste des éventuels acquéreurs.

Tableau n° 05 : les déterminants du montant de remboursement d'un prêt en (DA).

| | |
|----------------------------|----------------|
| Nom et Prénom : | X |
| Durée (année) | 30 |
| Revenue mensuel | 59 896,00 DA |
| Différé (mois) | 12 |
| Taux | 1 % |
| Taux d'endettement | 30% |
| Mensualité maximal | 18 143,44DA |
| Montant de crédit autorisé | 5 628 600,00DA |

Source : réalisé nos soins.

Ces informations làont été faites afin de déterminer le montant autorisé par rapport à son revenu, qui ne dépasse pas 59896,00 DA, et le montant à rembourser chaque mois est fixé à 18 143,44DA.

Après cela, un autre tableau doit être réalisé pour déterminer le montant à rembourser par le client en fonction du prêt requis selon le tableau suivant.

2. Le montant a remboursé

Tableau n° 06 : les montants du remboursement en (DA).

| | |
|---------------------|-----------------|
| Montant de crédit | 5 628 600,00 DA |
| Revenu Mensuel | 5989600 DA |
| Différé (mois) | 12 |
| Taux | 1 % |
| Durée (année) | 30 |
| Mensualité | 18 143,44 DA |
| Mensualité / Revenu | 30 % |

Source : réalisé nos soins.

À partir de ce tableau, nous avons déterminé le montant à rembourser sur une base mensuelle, estimé à 18 143,44 DA.

Une fois terminer l'employeur invite le bénéficiaire du crédit à accomplir les formalités suivantes :

- Une demande de crédit ;
- Un acte de naissance ;
- Un certificat de résidence ;
- Une copie de la pièce d'identité ;
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé émoluments pour les salariés ;
- Attestation de pension (cas présent)
- L'ouverture d'un compte de chèque ;

- Attestation de garantie du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (F.G.C.M.P.I) en cours de validité, cette garantie est fournie par le promoteur

3. Information sur le logement

Il faut aussi fournir des informations sur le logement de la propriété et ces informations sont présentées dans le tableau :

Tableau n°07 : la caractéristique de logement pour définir le montant.

| |
|--|
| Le lieu : AZEFFOUN |
| 3 ^{er} Etage |
| Type de logement : F2 |
| La superficie du logement : 62,54 m ² |
| bâtiment : Bloc E |
| Numéro de la porte : lots n° E 11 |
| Montant de logement : 6 254000,00DA |

Source : réalisé par le stagiaire.

À ce stade, on détermine ce qui suit :

4. Montant du prêt

La valeur de la maison a été fixée à 6 254000,00DA, l'emprunteur a effectué un versement obligatoire de 625400,00DA soit 10 % la valeur de la maison, cela signifie que le montant du prêt est estimé à 5 628 600,00 DA, soit un ratio de financement de 90%.

- Le pourcentage de la contribution personnelle est déterminé en fonction de la relation suivante :

Le pourcentage de la contribution personnelle

=

La contribution de l'emprunteur / prix de logement

Le calcul se fait comme suit : $6256000,00 / 625400,00 = 0.1\%$

- Le ratio de financement est déterminé en fonction de la relation suivante :

Le ratio de financement

=

Le Montant accordé / prix de logement

Le calcul se fait comme suit : $5628600,00 / 6254000,00 = 0,9\%$

5. Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt pour ce type de prêt est estimé à 1% car il remplit les conditions suivantes :

- La possession d'un logement sous forme d'un VSP,
- La valeur de la propriété ne dépasse pas 6 254 000,00 DA.

6. Capacité de remboursement

Il est calculé à partir du revenu mensuel net du demandeur de prêt et ce dernier est défini dans le tableau précédent.

L'agence a étudié le dossier qui a été envoyé au pôle commercial parce que le montant dépasse 1 600 000,00 DA, le dossier a également été étudié et analysé puis envoyé à la direction générale.

L'étude a été effectuée une fois de plus et l'accord final a été accordé à cet emprunteur par une décision signée du directeur des prêts du département générale, ce dernier envoie une approbation bancaire à l'agence pour mener suite du processus d'octroi du prêt.

7. La préparation des contrats

Après que le client X est mis au courant sur la décision de financement par la banque et d'avoir accepté le versement mensuel spécifié, ce dernier ouvrira un compte courant avec la valeur du prêt pour bénéficier du montant du prêt en faveur de l'emprunteur.

Le montant sera déduit sous forme d'annuités en fonction de l'avancement des travaux, cette dernière sera soumise au promoteur immobilier vu qu'il la mettra en jeu.

Pour la libération de ce crédit, il va falloir compléter le dossier au préalable par :

- Le contrat de VSP enregistrer et publié,
- L'attestation d'avancement des travaux,

- La subrogation de l'assurance FGCMPI au profit de la CPA,
- Le versement des commissions liées au crédit,
- Le versement de l'apport personnel, au préalable,
- La souscription de l'assurance SGCI,
- La délégation de l'assurance CAT-NAT au profit de la CPA,
- Le recueil de l'hypothèque de 1^{er} rang sur le logement à financer.
- La signature de la notification d'accord bancaire.

8. L'utilisation du prêt

Une fois le dossier complet, l'application du prêt est soumise en émettant un document appelé « l'autorisation de crédit » d'un montant de 5628600,00 DA qui est envoyé au pôle Opérationnel avec les documents précédents, afin de libérer le prêt à travers des annuités en fonction de l'avancement des travaux.

Après la consommation totale du prêt, l'emprunteur signe un tableau appelé « tableau d'amortissement » au niveau de l'agence.

9. Tableau D'amortissement du client X

Le tableau suivant représente l'amortissement du client X pendant les 30 ans

Montant du crédit : 5 628 600,00

Durée : 30ans

Taux d'intérêt : 1%

Différé : une (01) année

Annuité principale : 187 620,00

Tableau n°08 : les amortissements de logement.

| période | Montant du crédit | Remboursement de principale | Intérêt | Anuité totale |
|---------|-------------------|-----------------------------|-----------|---------------|
| An 1 | 5 628 600,00 | | | |
| An 2 | 5 628 600,00 | 187 620,00 | 56 286,00 | 243 906,00 |
| An 3 | 5 440 980,00 | 187 620,00 | 54 409,80 | 242 029,80 |
| An 4 | 5 253 360,00 | 187 620,00 | 52 533,60 | 240 153,60 |
| An 5 | 5 065 740,00 | 187 620,00 | 50 657,40 | 238 277,40 |

| | | | | |
|-------|--------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| An 6 | 4 878 120,00 | 187 620,00 | 48 781,20 | 236 401,20 |
| An 7 | 4 690 500,00 | 187 620,00 | 46 905,00 | 234 525,00 |
| An 8 | 4 502 880,00 | 187 620,00 | 45 028,80 | 232 648,80 |
| An 9 | 4 315 260,00 | 187 620,00 | 43 152,60 | 230 772,60 |
| An 10 | 4 127 640,00 | 187 620,00 | 41 276,40 | 228 896,40 |
| An 11 | 3 940 020,00 | 187 620,00 | 39 400,20 | 227 020,20 |
| An 12 | 3 752 400,00 | 187 620,00 | 37 524,00 | 225 144,00 |
| An 13 | 3 564 780,00 | 187 620,00 | 35 647,80 | 223 267,80 |
| An 14 | 3 377 160,00 | 187 620,00 | 33 771,60 | 221 391,60 |
| An 15 | 3 189 540,00 | 187 620,00 | 31 895,40 | 219 515,40 |
| An 16 | 3 001 920,00 | 187 620,00 | 30 019,20 | 217 639,20 |
| An 17 | 2 814 300,00 | 187 620,00 | 28 143,00 | 215 763,00 |
| An 18 | 2 626 680,00 | 187 620,00 | 26 266,80 | 213 886,80 |
| An 19 | 2 439 060,00 | 187 620,00 | 24 390,60 | 212 010,60 |
| An 20 | 2 251 440,00 | 187 620,00 | 22 514,40 | 210 134,40 |
| An 21 | 2063 820,00 | 187 620,00 | 20 638,20 | 208 258,20 |
| An 22 | 1 876 200,00 | 187 620,00 | 18 762,00 | 206 382,00 |
| An 23 | 1 688 580,00 | 187 620,00 | 16 885,80 | 204 505,80 |
| An 24 | 1 500 960,00 | 187 620,00 | 15 009,60 | 202 629,60 |
| An 25 | 1 313 340,00 | 187 620,00 | 13 133,40 | 200 753,40 |
| An 26 | 1 125 720,00 | 187 620,00 | 11 257,20 | 198 877,20 |
| An 27 | 938 100,00 | 187 620,00 | 9 381,00 | 197 001,00 |
| An 28 | 750 480,00 | 187 620,00 | 7 504,80 | 195 124,80 |
| An 29 | 562 860,00 | 187 620,00 | 5 628,60 | 193 248,60 |
| An 30 | 375 240,00 | 187 620,00 | 3 752,40 | 191 372,40 |
| An 31 | 187 620,00 | 187 620,00 | 1 876,20 | 189 496,20 |
| | | 5 628 600,00 | 872 433,00 | 6 501 033,00 |

Source : réalisé nos soins.

Le calcul du tableau s'effectue comme suit :

a) Le remboursement principal

Montant du crédit / durée de remboursement = 5 628 600,00 / 30 = 187 620,00

b) L'intérêt

Montant du crédit * Taux = $5\,628\,600,00 * 1\% = 5\,628\,6,00$

c) Annuité total

Intérêt + remboursement principal = $5\,628\,6,00 + 187\,620,00 = 243\,906,00$

Conclusion

Afin de mettre en pratique notre étude sur le crédit immobilier en Algérie, nous avons effectué une étude empirique au niveau de la banque CPA de Tizi-Ouzou agence 120. Cette étude représente un apport important pour notre travail de recherche et notre formation.

Au cours de notre stage, nous avons étudié un dossier d'octroi d'un crédit immobilier (vent sur plan), tout en tenant compte des documents représentés par le client pour permettre à la banque de prendre la décision d'octroi ou de refus du crédit pour le crédit immobilier.



Conclusion générale



Conclusion générale

La banque a un rôle important dans la croissance économique et cela vu son rôle qui consiste en l'octroi des crédits pour les agents économique, afin de réaliser leurs projets, les crédits sont parmi les principales emplois des banques et le moteur de la création monétaire. Il existe plusieurs variétés du crédit, on les classe généralement selon deux critères, la durée et l'objet.

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

Le risque du crédit pour la banque est un élément inséparable de l'activité du prêt dans sa mission d'intermédiaire financier. Ce risque peut aller du simple retard de remboursement à une perte totale de la créance et des intérêts. Pour une banque, le risque de contrepartie, c'est celui, de ne pas être remboursée du fait de l'insolvabilité de l'emprunteur à cause de la conjoncture opportuniste, donc de subir une perte en capital. Le risque de contrepartie présente un aspect externe découlant de l'insolvabilité de l'emprunteur et un aspect interne lié à la façon dont la banque organise la distribution du crédit qui doit être encadré par des procédures formalisées.

La CPA est dans le but d'assurer sa suprématie sur le secteur de logement a mis en place toute une panoplie du prêts immobiliers adaptés aux différents besoins des emprunteurs, toutefois, chaque demande de crédit immobilier doit faire l'objet d'une étude et d'un suivi du dossier pour minimiser les risques que peut encourir la banque, cette étude se fait selon plusieurs étapes, à savoir :

- Faire une analyse approfondie du dossier de l'emprunteur.
- Prendre des garanties réelles et personnelles contre tout évènement imprévisible.
- Recourir aux produits offerts par les nouvelles institutions en matière de solvabilité des documents de crédit (assurance décès, SGCI, FGCMPI).
- Le suivi et le recouvrement du crédit.

Bibliographie

❖ Dictionnaire

Alain Beitone, Christine dollo, jean pierre Guidoni, Alain Legardez Dictionnaire des sciences économiques, édition Armand Colin.

ECHAUDEMAISON C.D, « dictionnaire d'économie ».

❖ Ouvrage

Bassis Joël « gestion des risques et gestion actif-passif des Banques » édition Dalloz.

BOUAKOUB, F « l'entreprise et le financement bancaire » , Edition casbah.

Cécile Kherroubi, Philippe thomas, analyse du risque de crédit .ED Rb .

Cherief .K.D, « le financement bancaire des PME / PMI ».

Choaib EL- HASSAR, réforme et opportunités d'investissement dans le secteur bancaire algérien Media Bank, 02-2000, n° 48, banque d'Algérie.

Conso P et Hemic F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris.

FAROUK BOUAKOUB , « l'entreprise et le financement bancaire », édition casbah.

Frederic Mishkin, monnaie, banque et marchés financiers, 7ème édition, Pearson Education.

GAUDMINE G MONTIER J, :Banque et marché financier édition, ECONOMICA.

h, Jacob et A, Sardi , Management des risque bancaire, édition AFGES.

Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie» éd Houma.

MARTEAU. D et DE LA CHAISE « le marché monétaire et la gestion de la trésorerie des banques » DUNOND.

MPERE, B, S « Economie monétaire générale » cours inédits, ISC-goma.

OGIEN. D, « comptabilité et audit bancaire » DUNOND.

P.PASCALLON , Le système monétaire et bancaire algérien, revu banque, octobre 1970, n°289N.

Patrick Monnet, Histoire et origine de la banque édition français.

Thierry Roncalli, La gestion des risques financiers, ED.Economica.

❖ Article et texte juridique

Article 07 du décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et a la l'exercice de la profession d'architecte.

L'article 66, 67,68 et 69 de l'ordonnance n° 03_11 du 26 août 2003, complétant et modifiant la loi n° 90_10.

L'ordonnance N° 03-11 du 26 /08/2003 relative à la monnaie et le crédit

La loi n 82 du 18aout 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.

Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière.

Ordonnance n° 03 /11, ERIC L « Gestion de la banque » E-NODE et PEARSON Education.

Ordonnance n° 66 6 178 13 juin 1966 portant création de la banque nationale d'Algérie.

❖ Mémoire

Allouache Lounis et Aliouat Ghilas, mémoire « La gestion de risque du crédit au sein de la banque BNA ».

analyse de relation banque-client cas pratique : societe generale 00503-bejaia ».

Benatsou D et Zaidi S, mémoire « le financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA ».

Bouhriz Daidj Aicha « innovation technologique des services bancaire et financiers » mémoire de magister.

Melle Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture ».

Messar s et Samoun m, « la relation banque-client » mémoire de licence, option finance, université de Bejaia.

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

Ridha Bellahcene .les principes de crédit bancaire : les critères d'éligibilité pour l'octroi d'un crédit bancaire .Paris : édition universitaire européennes.

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

Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques ».

❖ **Sites internet**

<http://sofinance.dz>.

<https://arableasing-dz.com>.

<https://srh-dz.org> .

<https://www.google.com>.

<https://www.l-expert-comptable.com/a/534014-qu-est-ce-qu-un-actionnaire.html>.

<https://www.maghrebleasingalgerie.com>

Liste des tableaux

| | |
|--|-----------|
| Tableau n° 01: La capacité d'endettement de l'emprunteur | 81 |
| Tableau n° 02 : Le taux d'intérêt | 83 |
| Tableau N° 03 : La durée du remboursement | 84 |
| Tableau n°04 : Modalités de mobilisation d'un crédit immobilier | 87 |
| Tableau n° 05 : les déterminants du montant de remboursement d'un prêt en (DA). | 91 |
| Tableau n° 06 : les montants du remboursement en (DA). | 92 |
| Tableau n°07 : la caractéristique de logement pour définir le montant. | 93 |
| Tableau n°08 : les amortissements de logement | |
| | 95 |

Liste des figures

| | |
|--|-----------|
| Figure 1: L'évolution du résultat d'exercice du CPA pour la période 2010-2015. | 71 |
| Figure 2: Le diagramme de l'agence CPA 120. | 75 |

Table des matières

Dédicaces

Remerciements

Liste des abréviations

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Introduction générale..... | 1 |
| Chapitre1 : cadre théorique et conceptuel de la banque et de crédit | 4 |
| Introduction | 4 |
| Section 01 : Notions sur les Banques | 4 |
| 1. Histoire de la banque | 4 |
| 1.1.Les origines de la banque remontent à l'antiquité | 4 |
| 1.2.Le Moyen Âge et les bases de la banque moderne | 5 |
| 1.3.La Renaissance au 19ème siècle | 5 |
| 2. Définition de la banque | 6 |
| 2.1.Définition juridique | 6 |
| 2.2.Définition économique | 6 |
| 3. Le rôle des banques | 7 |
| 4. les ressources et les emplois de la banque | 7 |
| 4.1.Les ressources de financements..... | 7 |
| 4.1.1. Les capitaux propres à la banque..... | 7 |
| a) Les banquiers | 7 |
| b) Les associe | 7 |
| c) Les actionnaires..... | 7 |
| 4.1.2. Les capitaux empruntés | 8 |
| 4.2.Les emplois de la banque | 8 |
| 5. Les fonctions de la banque | 9 |
| 5.1.La collecte des dépôts (ressources) | 9 |
| a) Les dépôts à vue | 9 |
| b) Les dépôts à terme | 9 |
| 5.2.La distribution de crédit..... | 9 |
| a. Les crédits aux entreprises | 9 |
| b. Les crédits aux particuliers..... | 10 |
| 5.3. La banque en tant que offreur de services | 10 |
| 6. Les catégories Des Banques | 10 |
| 6.1. Banque de premiers-banque de second rang | 10 |
| 6.1.1. Banque de premiers-banque de second rang | 10 |
| a) La banque centrale..... | 10 |
| b) La banque centrale est la banque des banques | 10 |
| 6.1.2. La banque de second rang (la banque commerciale)..... | 11 |
| 6.1.3. Les banques d'investissements | 11 |
| 6.1.4. Les établissements financiers | 12 |
| 6.2.La banque de dépôt –banque d'affaire | 12 |
| 6.2.1. Les banques de dépôt | 12 |
| 6.2.2. Les banques d'affaires | 12 |
| 6.3.Les banques multinationales..... | 13 |
| Section 02 : Notions sur les Crédits | 13 |
| 1. Historique | 13 |
| 2. Définition du crédit | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.Définition du crédit bancaire | 14 |
| 2.2.Définition juridique | 14 |
| 2.3.Définition économique | 14 |
| 3. L'objectif et le rôle du crédit | 14 |
| 3.1.Objectif | 15 |
| 3.1.1. La rémunération des capitaux empruntés | 15 |
| 3.1.2. Une quote-part des frais généraux | 15 |
| 3.1.3. Une marge destinée à couvrir les risques | 15 |
| 3.2.Rôle | 15 |
| 4. Les Caractéristiques des crédits | 16 |
| 4.1.La confiance | 16 |
| 4.2.La durée | 16 |
| 4.3.Le risque | 17 |
| 4.4.Le taux d'intérêt | 17 |
| 4.4.1. Le taux d'intérêt Fixe | 17 |
| 4.4.2. Le taux d'intérêt variable | 17 |
| 5. Les types des crédits bancaires..... | 17 |
| 5.1.Les crédits d'exploitation | 17 |
| 5.1.1. Les crédits d'exploitation globaux | 18 |
| a) La facilité de caisse | 18 |
| b) Le découvert | 18 |
| c) Le crédit de compagne | 19 |
| d) Le crédit de relais | 19 |
| 5.1.2. Les crédits d'exploitation spécifique | 20 |
| a. L'avance sur titre | 20 |
| 5.2.Les crédits d'investissement | 21 |
| 6. La contrepartie de l'acte de crédit | 21 |
| 6.1.Le Taux d'Intérêt | 21 |
| 6.2.Les commissions | 22 |
| 6.3.La date de valeur | 23 |
| Section 03 : Le Système Bancaire algérien..... | 24 |
| 1. Historique du système bancaire algérien | 24 |
| 1.1.De l'indépendance à 1966 | 25 |
| 1.2.Période allant de 1966 à 1970 | 26 |
| 1.3.Période allant de 1970 à 1978 | 26 |
| 1.4.Période allant de 1978 à 1982 | 26 |
| 1.5.Période allant de 1982 à 1986 | 26 |
| 1.6.Période allant de 1986 à 1990 | 27 |
| 1.7.Période allant de 1990 à 1993 | 27 |
| 1.8.Période allant de 1994 à 1998 | 28 |
| 1.9.Période allant de 1999 à 2001 | 28 |
| 2. Les Différent Etablissement Financier et Banques | 28 |
| 2.1. La banque d'Algérie | 29 |
| 2.2.La Banque National (BNA) | 30 |
| 2.3.Le Crédit Populaire d'Algérie (CPA) | 30 |
| 2.4.La Banque Extérieur d'Algérie (BEA) | 31 |
| 2.5.La Caisse nationale d'Epargne de prévoyance (CNEP BANK) | 31 |
| 2.6.La Banque de l'Agriculture et de Développement Rural (BADR) | 32 |
| 2.7.La Banque de Développement Locale (BDL) | 32 |
| 2.8.Al-Baraka BANK Algérie | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 2.9.Les établissements financiers | 33 |
| 2.9.1. La société de Refinancement Hypothécaire (SRH) | 33 |
| 2.9.2. La société Financière d'investissement de participation et de placement (SOFINANCE SPA) | 34 |
| 2.9.3. Arab Leasing Corporation (ALC) | 34 |
| 2.9.4. Maghreb leasing Algeria (MLA LEASING)..... | 35 |
| 2.9.5. La Caisse Nationale de Mutualité Agricole (CNMA)..... | 35 |
| 3. structure du système bancaire Algérien | 35 |
| 3.1.La Banque publique a statut légal spécial « la banque d'Algérie » | 36 |
| 3.2.Les banques commerciales | 36 |
| 3.2.1. Les banques commerciales publiques | 37 |
| 3.2.2. Les banques commerciales mixtes | 37 |
| b) La banque EL-baraka | 37 |
| c) La banque du Maghreb pour l'investissement et de commerce BAMIC | 38 |
| d) Les banques commerciales privées | 38 |
| 4. Les organes de contrôle et de direction : ordonnance n°03/11 | 38 |
| 4.1.Le conseil de la monnaie et du crédit | 38 |
| 4.2.Commissariat aux comptes | 39 |
| 4.3.La commission bancaire | 39 |
| Conclusion | 39 |
| Chapitre 2 : Les crédits immobiliers | |
| Introduction | 40 |
| Section01 : composition et fonctionnement du marché immobilier | |
| 1. Définition du marché immobilier | 41 |
| 1.1.Définition de marché immobilier (02)..... | 41 |
| 2. Typologies du marché immobilier | 41 |
| 2.1.Le marché primaire | 41 |
| 2.2.Le marché secondaire | 41 |
| 2.3.Les intervenants sur le marché immobilier | 41 |
| 2.3.1. Maître d'ouvrage | 42 |
| 2.3.2. Maitre d'œuvre | 42 |
| 2.3.3. L'entreprise de réalisation | 42 |
| 2.3.4. Le promoteur | 43 |
| a) Promoteur publics | 43 |
| b) Promoteur privés | 43 |
| 2.3.5. Autres intervenants | 43 |
| 3. L'évolution du système de financement de logement en Algérie | 43 |
| 3.1.La première période de 1967 à 1986 | 43 |
| 3.2.Deuxième Période de1986 à nos jours | 44 |
| a) La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière | 44 |
| b) Le décret législatif n° 93-03 relative à l'activité immobilier | 45 |
| 3.3.Le nouveau cadre institution de financement de l'immobilier | 45 |
| 3.4.Les institutions chargées de la solvabilité de la demande | 46 |
| 3.4.1. La Caisse Nationale du Logement « CNL » | 46 |
| 3.4.2. Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilier « FGCMPI » | 46 |
| 3.5.La Société de Garantie de Crédit Immobilier « SGCI »..... | 47 |
| 3.6.La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires Monétique « SATIM » .. | 47 |
| 3.7.La Société de Refinancement Hypothécaire « SRH » | 48 |

| | |
|--|-----------|
| Section02 : Le Crédit Immobilier Aux Promoteur et Aux particuliers..... | 49 |
| 1. Le Crédit Immobilier Aux Promoteur | 49 |
| 1.1.Définition d'un promoteur immobilier | 49 |
| 1.2.Les activités d'un promoteur immobilier | 50 |
| 1.3.Les interlocuteurs du promoteur immobilier | 50 |
| 1.3.1. Les intervenants travaillant pour le promoteur | 50 |
| 1.3.2. Les autres intervenants | 50 |
| 2. Le Crédit Immobilier Aux particuliers | 51 |
| 2.1.Définition du crédit immobilier au particulier | 51 |
| 2.1.1. Définition d'un particulier..... | 52 |
| 2.1.2. Définition de l'immobilier | 52 |
| 2.2.Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers | 52 |
| 2.2.1. La durée | 52 |
| 2.2.2. Le taux d'intérêt | 52 |
| a) Taux d'intérêt fixe | 53 |
| b) Taux d'intérêt variable | 53 |
| 2.2.3. Le différé | 53 |
| a) Le différé total | 53 |
| b) Le différé d'amortissement | 53 |
| 2.2.4. Le remboursement par anticipation | 53 |
| 2.2.5. Les intérêts intercalaires | 54 |
| 2.3.Typologies des crédits immobiliers..... | 54 |
| 2.3.1. Le secteur libre | 54 |
| a) Les prêts à remboursement échelonné | 54 |
| b) Les prêts à remboursement non échelonné | 55 |
| 2.3.2. Le secteur réglementé | 56 |
| a) Les prêts épargne-logement | 56 |
| b) Les prêts conventionnés | 56 |
| c) Les prêts à l'accession sociale | 56 |
| 2.3.3. Le secteur aidé | 56 |
| a) Le logement social | 57 |
| b) Le logement aidé ou participatif..... | 57 |
| c) La location-vente | 57 |
| d) Le logement promotionnel aidé | 57 |
| 3. Les garanties liées aux crédits immobiliers | 57 |
| 3.1.Définition | 57 |
| 3.2.Typologies des garanties | 58 |
| 3.2.1. Les garanties personnelles | 58 |
| a) Le cautionnement | 58 |
| b) L'aval | 58 |
| 3.2.2. Les garanties réelles | 59 |
| a) Le droit rétention | 59 |
| b) Le nantissement | 59 |
| c) L'hypothèque 68 | |
| 3.2.3. Les privilèges immobiliers spéciaux | 59 |
| 3.3.Autre garanties | 59 |
| Section 03 : les risques liés aux crédits bancaire | 60 |
| 1. Définition du risque..... | 61 |
| 2. Les différents risques bancaires | 62 |
| 2.1.Le risque de contre partie..... | 62 |

| | |
|---|-----------|
| 2.2.Le risque pays | 62 |
| 2.3.Le risque de taux d'intérêt lies au cours boursier | 63 |
| 2.4.Les risques liés aux évolutions du taux de change | 63 |
| 2.5.Le risque d'il liquidité..... | 63 |
| 2.6.Le risque de solvabilité | 63 |
| 2.7.Le risque opérationnel..... | 64 |
| 2.8.Les risques techniques | 64 |
| 2.9.Les risques administratifs | 64 |
| 3. Les différentes sources de risque bancaire | 64 |
| 3.1.Le risque lié aux relations entreprises –banque | 64 |
| a) Le risque d'immobilisation des fonds prêtés | 65 |
| b) Le risque de non-paiement | 65 |
| 3.1.1. Le risque général | 65 |
| 3.1.2. Le risque professionnel | 65 |
| 3.1.3. Le risque particulier à une affaire | 66 |
| 3.2.Le risque lié à la politique commerciale de la banque..... | 66 |
| 3.2.1. Risque lié à la concurrence..... | 66 |
| 3.2.2. Les risques liés à la distribution du crédit | 67 |
| a) Le risque commercial | 67 |
| 3.3.Le risque inhérent à la qualité du débiteur | 68 |
| 3.3.1. Evaluation du risque attaché au débiteur personne morale | 69 |
| 3.3.2. Le risque lié à la prise de garantie | 69 |
| 4. Les formes de risque de crédit | 70 |
| 4.1.Le risque de défaut | 70 |
| 4.2.Le risque de dégradation du Spead | 70 |
| 4.3.Le risque de non recouvrement | 70 |
| Conclusion | 70 |

Chapitre 3 : L'étude d'un dossier d'octroi un crédit immobilier

| | |
|--|-----------|
| Section 1 : présentation de l'agence CPA 120 de Tizi-Ouzou | 70 |
| 1. L'histoire de CPA | 71 |
| 2. Présentation de l'agence CPA 120 | 72 |
| 3. L'organisation de CPA | 72 |
| 4. | |
| 4.1.Organisation et attributions du service crédit | 72 |
| 4.1.1. La cellule étude et analyse | 73 |
| 4.1.2. La cellule administration du crédit et affaires juridiques | 73 |
| 4.2.Relations du service crédit | 74 |
| 4.2.1. Les relations d'ordre fonctionnel | 74 |
| 4.2.2. Les relations hiérarchiques | 74 |
| 5. L'organigramme de la CPA | 75 |
| Section 02 : Montage et étude d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CPA | 76 |
| 1. Dispositions générales | 77 |
| 2. Conditions d'éligibilité au financement | 77 |
| 3. Documents constitutifs d'un dossier de crédit | 78 |
| 3.1.Les pièces communes à chaque dossier | 78 |
| 3.2.Les pièces spécifiques à chaque dossier | 79 |
| 3.2.1. Cas de l'auto construction | 79 |
| 3.2.2. Cas de l'extension d'une habilitation | 79 |
| 3.3.Cas de travaux d'aménagement d'une habitation | 79 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.1. Cas de logement achevé | 79 |
| a) Achat auprès d'un promoteur immobilier | 80 |
| b) Achat auprès d'un particulier | 80 |
| 3.4. Cas de vente sur plans | 80 |
| 4. Modalités et condition d'octroi du crédit | 80 |
| 4.1.Montant de crédit | 80 |
| 4.2.Capacité d'endettement | 81 |
| 4.3.Cas de la caution solidaire et de la Co-débitions | 81 |
| 4.3.1. Caution solidaire | 81 |
| 4.3.2. Co-débitions | 81 |
| 4.4.Durée du crédit | 82 |
| 4.5. Période de différé | 82 |
| 4.6.Taux d'intérêt | 82 |
| 4.7.Bonification du taux d'intérêts | 83 |
| 5. Mise en œuvre du crédit | 84 |
| 5.1.Constitution du dossier | 84 |
| 5.2.Traitement du dossier | 85 |
| 5.2.1. au niveau agence | 85 |
| 5.3.Délais de traitement | 86 |
| 5.4.Condition de mise en place du crédit | 86 |
| 5.5.Délais d'utilisation du crédit | 87 |
| 6. la mobilisation du crédit | 87 |
| 7. Modalités de remboursement du crédit | 88 |
| 7.1.Remboursement du crédit | 88 |
| 7.2.Remboursement anticipation | 88 |
| 8. Le crédit complémentaire | 89 |
| 9. Procédure de recouvrement et les dispositions prises | 89 |
| 9.1.Les Dispositions | 90 |
| 9.2. Dispositions finales | 91 |
| Section 03 : cas pratique d'une vente sur plan | 91 |
| 1. Identification du client..... | 91 |
| 2. Le montant a remboursé | 92 |
| 3. Information sur le logement | 93 |
| 4. Montant du prêt | 93 |
| 5. Taux d'intérêt | 94 |
| 6. Capacité de remboursement | 94 |
| 7. La préparation des contrats | 94 |
| 8. L'utilisation du prêt | 95 |
| 9. Tableau D'amortissement du client X..... | 96 |
| Conclusion | 97 |
| Conclusion générale | 98 |

Résumé

Le logement constitue de nos jours un besoin de première nécessité pour tout un chacun, il est sans doute l'une des priorités majeures des politique et il reste l'élément primordial pour une relance a l'activité économique d'une nation, un simple salarié ne peut jamais acquérir un bien immobilier avec son propres salaire à la fois pour cela le client fait recours à la banque donc le client et la banque son devenu indissociable. L'objectif de notre travail est de savoir comment s'effectue le financement bancaire de crédit immobilier.

ملخص

يعتبر السكن في الوقت الحاضر حاجة أساسية للجميع، فهو بلا شك احد الأولويات الرئيسية للسياسة ويضل العنصر الأساسي لإحياء النشاط الاقتصادي للأمة، و هو أمر ضروري. لا يمكن أبدا للموظف البسيط أن يحصل على عقار براتبه الخاص بدفعة واحدة لذلك يلجأ البنك من هنا نقول أصبح الزبون و البنك لا ينفصلان.
الهدف من عملنا هو معرفة كيفية تمويل البنك للقرض العقاري.

Abstract

Housing is nowadays a basic need for everyone, it is undoubtedly one of the major priorities of politics and it remains the essential element for a revival of the economic activity of a nation, a simple Salaried can never acquire real estate with his own salary at the same time for this the client resorts to the bank so the client and the bank have become inseparable. The objective of our work is to find out how the bank financing of mortgage loans is carried out.