



UNIVERSITE MOUMOUD MAMMERE DE TIZI-OUZOU

**FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, DES SCIENCES DE
GESTION ET DES SCIENCES COMMERCIALES
DEPARTEMENT DES SCIENCES ECONOMIQUE**

MEMOIRE de FIN DE CYCLE

En vue de l'obtention du diplôme de master en sciences économiques

Option : Economie monétaire et bancaire

Sujet

La gestion de l'épargne et son impact sur le crédit logement :

Cas de la CNEP-Banque de BOGHNI 219

Présenter par :

- KHELIF Imane

-SAIDI Nawel

Encadré par :

M^r. MOULAI Kamel

Les membres du jury:

Melle. ZOURDANI Safia, MCA, UMMTO, Présidente

M.KHAZNADJI Mohammed, MAA, UMMTO, Examineur

M. MOULAI Kamel, MCA, UMMTO, Rapporteur

Promotion:2020/2021

Remerciements

Après avoir rendu grâce à dieu le tout puissant qui nous a donné la force, le courage et la patience afin de réaliser ce modeste travail ;

On tient à exprimer notre profondes reconnaissance a monsieur MOULAI Kamel, ce travail ne serait pas aussi riche et n'aurait pas pu voir le jour, sans son aide et son encadrement, nous le remercions pour la qualité de son encadrement exceptionnelle, Pour sa patience, sa rigueur et sa disponibilité durant la préparation de ce travail

Nos remerciements s'adressent également aux membres de jury qui ont acceptés de lire et d'évaluer notre mémoire.

On remercie également et très sincèrement madame CHEBALLAH, la directrice de la CNEP de BOGHNI 219, ainsi que le personnel de l'agence 219, en particulier mademoiselle HAMRANI Yasmina et BININI Samir, ainsi monsieur BENAMARA AHCENEPour leurs conseils, et leurs efforts fournis durant toute la période de stage.

Nous remercions nos chers PARENTS, pour tout leur amour, leur soutien et leurs encouragements.

Enfin, nous remercions toute personne ayant contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

DEDICACE

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


- ♥ A l'étoile de mon ciel qui a su mettre la lumière de mon univers, qui m'a toujours entourée d'amour et de tendresse pour m'encourager et me donner l'espoir de poursuivre mon chemin jusqu'au bout (maman la reine de mon cœur) que dieu la garde pour moi inshallah ;
- ♥ A l'homme le plus genreux au monde, celui qui était toujours là pour moi, qui m'a soutenu, a celui qui m'a tout donné sans cesse (mon père que j'aime trop), pour qui l'honneur d'être sa fille me suffit ;
- ♥ A mes deux frères Mohamed chérif (mon ange gardien) et Sidali que dieu les gardes ;
- ♥ A mes trois sœurs Amina, Nessma et ma petite princesse Sarah ;
- ♥ A ma chère tante Djamila ;
- ♥ A l'âme de mes grands-parents ;
- ♥ A ma chère binôme Nawal et sa famille.

✍ Khelif Imane

DEDICACE

Je dédie ce modeste travail a :

- ♥ A mes très chers parents, qui m'ont toujours soutenue et cru en moi, et qui m'ont donné un somptueux exemple de labeur et de persévérance j'espère qu'ils trouveront dans ce travail toute ma reconnaissance et tout mon amour.
 - ♥ A mes très chères sœurs et leurs maris ;
 - ♥ A mes nièces : Elena, Yanelle, Dania, Lina ;
 - ♥ Mon cher neveu : Mohammed ;
 - ♥ A mon frère et sa femme ;
 - ♥ A tous mes amis ;
 - ♥ A ma famille, mes proches et ceux qui m'aiment ;
 - ♥ A ma binôme Imane et sa famille ;
 - ♥ A l'âme de ma grand-mère ;
- ♥ A tous ceux qui ont su me montrer leur soutien tout au long de l'élaboration de mon mémoire de fin d'études, je cite :
 - Mes sœurs Amel, Lilia, Sarah ;
 - Doc ADDA ;
 - Et ma chère maman.

 SAIDI NAVAL.

Sommaire

Sommaire

Liste des abréviations

Introduction générale 01

Chapitre 01 : l'épargne et le financement de l'économie 03

✓ **Section 01** : les caractéristiques, rôle et déterminants de l'épargne 04

✓ **Section 02** : l'évolution de l'épargne en Algérie 17

Chapitre 02 : La politique algérienne du logement et son financement par la banque

CNEP 24

✓ **Section 01** : la politique du logement en Algérie 25

✓ **Section 02** : le financement du logement par la CNEP-Banque 31

Chapitre 03 : la mobilisation de l'épargne pour le financement du logement

Par la CNEP-Banque de BOGHNI 219 46

✓ **Section 01** : la mobilisation de l'épargne par CNEP-Banque de Boghni 46

✓ **Section 02** : les prêts épargne logement 57

Conclusion général 65

- **Bibliographie**
- **Liste des tableaux et figures**
- **Table des matières**
- **Annexes**
- **Résumé**

La liste des abréviations :

AADL : l'agence nationale d'amélioration et du développement

ADE :direction des eaux

ANEM :agence nationale de l'emploi

APC :assemblée populaire communale

BCC :bon de caisse

CBEP :centre de bien-être et prévention

CC :compte courant

CE :carteépargne

CIB : carte interbancaire

CNEP :caisse nationale d'épargne et de prévoyance

CNL :caisse nationale du logement

CCP :compte courant postal

CTP : contrat de transition professionnelle

DAT :dépôt à terme

DGA :directeurs généraux adjoints

HT :hors taxe

LEL :livret épargne logement

LEP :livret épargne populaire

LPA :logement promotionnel aidé

LPP :logement promotionnel public

LSP :logement social participatif

LV : location-vente

MDN : ministère de la défense nationale

PAP : particulier à particulier

PCVM :organisme de placement collectif en valeur mobilière

PDG :président directeur général

PME :petites et moyennes entreprises

PNB :produit national brut

PP : placement privé

SICAV :société d'investissement à capital variable

SMIG : salaire minimum interprofessionnel garanti

SNMG : salaire national minimum garanti

SPA : standard de pouvoir d'achat

TPE : très petites entreprises

VSP : vente sur plan

Introduction générale

Introduction générale

Introduction générale

Les banques ont des activités spécifiques qui consistent dans la collecte des fonds, la distribution du crédit, la mise à disposition de la clientèle des moyens de paiement et leur gestion et la prestation de service. Pour exercer leurs activités, les banques ont besoin des fonds. Pour cela, elles disposent de trois catégories de ressources, dont les dépôts bancaires ou épargne. En effet, ces derniers représentent une part très importante de leurs ressources, de ce fait on dit que l'épargne joue le rôle d'énergie principale de l'activité économique.

Après l'Indépendance de l'Algérie, la situation du secteur économique algérien était pour le moins désastreuse. Cela est dû notamment au manque de main d'œuvre, et de bien d'équipement pour garantir une relance économique. L'Etat algérien s'est retrouvé obligé de prendre des mesures face à une situation guère encourageante pour le développement économique et social. Parmi les mesures prises par les pouvoirs publics, figure la création des banques nationales, qui avait pour le but d'assurer le financement et le développement de l'économie nationale.

L'Algérie a créé sa propre monnaie le 10 avril 1964, qui est <<le Dinar algérien>>, ce qui lui permettra de sortir de la zone Franc. Ainsi elle a été soutenue par l'épargne sous toutes ses formes, car l'épargne est une ressource non inflationniste. C'est là que la caisse nationale d'épargne et de prévoyance CNEP, a été créée par les autorités algériennes le 10/08/1964, dont sa fonction principale est la mobilisation de l'épargne et le financement de l'immobilier.

Par ailleurs, à l'instar de toutes les banques publiques algériennes, la caisse nationale d'épargne et de prévoyance-banque (CNEP) s'est lancée dans un large programme de réformes l'affectant. Les agences bancaires considérées comme des cellules de bases qui collectent les ressources nécessaires pour exercer son activité en tant que banques. Car les dépôts bancaires constituent pour le banquier les ressources qui alimentent la partie la plus intéressante de son activité.

A ce propos autant de questions qui nous tendent la problématique de la collecte de l'épargne dans un environnement inflationniste dont :

Dans quelle mesure la CNEP banque mobilise-t-elle l'épargne pour financer les crédits immobiliers ?

Introduction générale

Cette problématique est accompagnée d'une question à savoir :

- Est-ce que l'épargne des ménages et des entreprises a un rôle dans le financement de l'économie ? et c'est quoi son impact sur le crédit logement ?

Afin de répondre à cette problématique, nous avons opté pour l'étude de la mobilisation de l'épargne pour le financement du crédit immobilier au niveau de la CNEP banque de Boghni pour éclaircir au maximum la notion de l'épargne ainsi son évolution en Algérie. Mais aussi nous étudierons aussi l'emploi que l'on fait des ressources épargnées pour financer le crédit logement au niveau de la même banque.

Nous émettons l'hypothèse que la CNEP a mis les moyens (produits) pour collecter l'épargne pour financer le crédit logement d'une façon générale. Mais cette collecte de l'épargne ne dépend pas uniquement de des facteurs endogènes, d'autres facteurs liés à l'environnement de l'économie algérienne en général y interviennent.

Pour bien mener notre recherche, et suivant la méthodologie retenue, nous avons structuré notre travail en trois chapitres :

Le premier chapitre sera consacré à présenter le concept de l'épargne selon des différentes définitions, ses déterminants, et son importance pour les ménages et les entreprises. Le deuxième chapitre portera sur la CNEP et le financement du logement en Algérie qui sera basé sur l'évolution de la CNEP et le financement du logement. Le dernier chapitre est consacré à la mobilisation de l'épargne pour le financement de crédit au niveau de la CNEP de Boghni qui constitue notre étude de cas.

Chapitre 01

Chapitre1 : l'épargne et le financement de l'économie.

Introduction

L'épargne est une variable économique fondamentale qui affecte les dynamiques macroéconomiques. Elle permet de financer l'investissement et d'assurer le maintien et la croissance de la production nationale.

L'épargne est un concept à comprendre, considérée comme le résidu entre le revenu et la consommation, ainsi la pensée économique a réuni le sujet de l'épargne et ses déterminants dans plusieurs approches théoriques. Pour l'approche classique, Adam Smith et David Ricardo pensent que l'épargne est la source principale qui accroît le potentiel de la croissance d'un pays. En revanche, les keynésiens pensent que l'épargne est comme un résidu de revenu quand les besoins de consommations sont satisfaits, qui freine plus l'activité économique qu'elle ne l'accélère.

En effet, cette importance de l'épargne dans l'économie a été reconnue par l'ensemble de la théorie économique. Pour les néoclassiques, l'épargne censée être investie c'est-à-dire qu'elle est l'origine du financement de l'investissement et de la croissance. Pour eux, l'épargne a un effet positif sur la croissance. Elle est une consommation différée dans le temps. L'épargne désigne donc tout comportement de renoncement à une consommation immédiate et ce, dans l'espoir d'obtenir un meilleur rendement futur et par suite une meilleure consommation future.

Sans l'épargne on ne peut pas investir. Et s'il n'y a pas d'investissement, il n'y aura pas de croissance et donc de développement. Donc, il s'agit de savoir comment mobiliser cette épargne pour la rendre disponible pour financer l'investissement dans l'économie.

L'accroissement des besoins des agents économiques a poussé les pouvoirs publics à chercher les moyens de mobilisation de l'épargne avec l'apport de nouveaux systèmes des banques.

L'objet de ce premier chapitre est d'introduire les principaux concepts relatifs à l'épargne à travers ses différents aspects, ses origines, son rôle et caractéristiques, ses déterminants et ses objectifs.

Du point de vue comptable, le taux national d'épargne est égal à la moyenne pondérée des taux d'épargne des trois principaux secteurs de l'économie qui sont : les ménages, les entreprises et les administrations publiques.

Dans ce chapitre nous allons présenter la notion de l'épargne, les approches théoriques et les différents déterminants qui influencent ce dernier.

Section1 : Les caractéristiques, rôle et déterminants de l'épargne.

L'épargne joue un rôle fondamental dans l'économie, c'est sur elle repose la capacité de financement et de l'investissement qui produit la croissance et la richesse et par la même, les services nécessaire pour la satisfaction des besoins humains.

1.1.Définition et l'origine de l'épargne :

Plusieurs définition du concept épargne sont proposées par la théorie économique, chacune de ces définitions insiste sur un ou quelque aspect particulier :

1.1.1. Définition de l'épargne :

Le concept de l'épargne fait références à plusieurs définitions. Nous retenons les suivantes : L'épargne est la partie non consommée de revenu disponible au niveau de macroéconomie, elle correspond à la somme d'épargne des ménages, des entreprises et des administrations¹.

Le dictionnaire de l'économie² : au sens courant (épargner) sert a mettre de l'argent de coté pour faire des économies. La notion économique de l'épargne rejoint en partie le sens courant car l'épargne représente la partie de revenu , n'est pas destiné à une consommation .l'épargne est de mettre de l'argent de côté au profit d'une satisfaction futur .

Autrement dit, l'épargne est la partie du revenu qui n'est pas destinée a la consommation, est un acte de renonciation à une satisfaction immédiate au profit d'une satisfaction futur (achat des biens)

¹ Patrikvillieu« Macroéconomie. Consommation et épargne », édition la découverte, Paris 1997, p5.

² Jean Yves Capul et Olivier, dictionnaire d'économie et de science sociale, ed hatier , paris , 1999

Une autre définition proposée par Ramanoelina stipule que l'épargne est ce qui reste du revenu après avoir enlevé la consommation.³

Dans une économie sans monnaie, elle désigne ce qui, dans le résultat des activités productives et soustrait de la consommation⁴

L'épargne correspond à la partie du revenu qui n'est pas consommée. Au niveau d'une économie dans son ensemble, l'épargne peut être le fait des ménages, mais aussi des entreprises ou des administrations publiques. C'est une action volontaire en vue de réaliser des projets futurs.

Keynes définit l'épargne comme l'excès de revenu sur la dépense pour la consommation⁵. L'épargne correspond à la partie du revenu d'un ménage ou d'une entreprise qui, durant une période donnée, n'est pas affecté à la consommation, elle est généralement confiée à un organisme financier qui la rémunère (par un taux d'intérêt) .

En comptabilité nationale, l'épargne est la partie du revenu disponible d'un agent économique qui n'est pas utilisée pour des dépenses de consommation finale:

Épargne=revenu disponible–consommation.

Tous les types d'agents économiques sont susceptibles d'épargner et, à l'échelle de la nation, l'épargne est égale à l'augmentation des créances sur des non-résidents. Par définition, les entreprises n'ayant pas de consommation finale, leur épargne est égale à leur revenu disponible⁶.

L'épargne peut avoir deux composantes : une composante « réelle » et une composante financière :

L'épargne= épargne financière + acquisitions d'actifs (réels)

³ M.RAMANOELINA 1970 ,premières notions des sciences économiques et socia,l ed. presence africaine, p 262

⁴ B.CAZES 1967,la vie économique, ed . Armand colin ,paris, p 374.

⁵ Gabriel paulation revenu et consommation discrétionnaire , édition librairie, DROZ , paris 1975 , page 37

⁶Dictionnaire Universalis, consulté sur le site <https://www.universalis.fr/encyclopedie/epargne/1-definition-comptable/>, le 06 novembre 2021.

En comptabilité nationale, le taux de l'épargne représente la part de revenu que les ménages consacrent à l'épargne, il est donc calculé comme suit⁷ :

$$\text{taux d'épargne} = (\text{Epargne} \div \text{Revenu disponible brut}) \times 100$$

D'autre part, selon les catégories d'agents économiques qui épargnent, on distingue l'épargne des ménages, des entreprises et des publics.

L'épargne des ménages : correspond à la part de leur revenus qui n'est pas destinés a consommation immédiate. Cette épargne peut être placée auprès d'une institution financière ou thésaurisé.

Ainsi que l'épargne des ménages comprend notamment des biens matériels et un peu d'épargne financière placée dans le secteur financier informel. Ces derniers épargnent pour acheter des biens immobiliers afin de se loger, de se protéger. Ils épargnent également pour leur vieux jours, comme le montre la théorie du cycle de vie qui stipule que les ménages épargnent durant leur vie active afin d'accumuler un patrimoine qu'ils consommeront durant leur retraite en pratiquant cette fois la une désépargne c'est-à-dire la transformation de l'épargne en consommation, les ménages épargnent également pour obtenir des ressources sous forme d'intérêt.⁸

L'épargne brute des ménages correspond à deux éléments :⁹

- L'épargne des entrepreneurs individuels qui sont mesurées par les investissements qu'ils réalisent, ainsi les achats des biens immobiliers et remboursement de prêt immobilier
- La capacité de financement de ménage

Le taux d'épargne représente la part de revenu que les ménages consacrent à l'épargne. Il est donc calculé en divisant le montant épargné par les ménages par leur revenu disponible brut c'est-à-dire le revenu des ménages disponible a la consommation, le tout multiplié par 100.

⁷ Schoolmouv , professeur de l'éducation national, programme officiel 2020-2021.

⁸ YVES CAPUL et OLIVIER GARNIER 1997 ? dictionnaire économique et des sciences sociales , ed. herrises , paris

⁹ Yves et olivier garnier, dictionnaire d'économie et de science sociale, édition hatier , paris 1999, p178 .

1.1.2. La typologie l'épargne des ménages ¹⁰

Il existe plusieurs types d'épargnes qui sont :

1.1.2.1-l'épargne forcée et social :

C'est une forme d'épargne qu'on est obligé de conserver d'une manière obligatoire soit suite aux exigences des pouvoirs publics, soit suit à celles de l'organisation dont on gère ou dont on participe à la gestion, soit encore aux exigences de l'économie.

Elle prend trois formes qui sont:

- L'épargne forcée étatique (impôts, taxes, ...) qui permet à l'Etat de financer ses propres besoins et ceux de l'économie;
- L'épargne forcée sociétaire (autofinancement): qui est une épargne constituée par une organisation en vue de financer ses besoins d'investissement ou de rembourser ses dettes;
- L'épargne forcée monétaire qui désigne le fait que la hausse de prix (inflation) provoque forcément une baisse du pouvoir d'achat des consommateurs, donc réduit leur demande, exactement comme le ferai un comportement d'épargne;

1.1.2.2-L'épargne libre et individuelle :

L'épargne libre et individuelle est expliquée par la comparaison que l'on fait entre les besoins présents et les besoins futurs et entre les satisfactions que l'on peut trouver aujourd'hui avec une somme donnée .Celle-ci est subdivisée en deux catégories qui sont l'épargne spontanée ou volontaire et l'épargne contractuelle.

- L'épargne spontanée qui est celle qui résulte du libre comportement des agents. Elle découle soit d'un calcul économique soit d'un excédent involontaire du revenu sur la consommation.
- L'épargne contractuelle qui est une modalité de l'épargne dans laquelle l'agent économique s'engage par contrat à fournir un effort d'épargne d'un montant donnée sur une certaine période.

¹⁰PATRICK ALLARD « Le comportement d'épargne des ménages », revue française d'économie, volume 6, n°2,1991.

L'épargne des entreprises¹¹ : l'épargne brute des entreprises correspond à leur autofinancement, c'est-à-dire la part de leurs bénéfices nets après le paiement de l'impôt et qui n'est pas distribué aux actionnaires sous forme de dividendes.

L'épargne brute des entreprises = autofinancement + bénéfices non distribués

L'INSEE calcule chaque année un taux de l'épargne des entreprises :

Taux d'épargne des entreprises = l'épargne brute / valeur ajoutée

Autrement dit, l'épargne des entreprises est un moyen de renforcer les engagements réciproques du salarié et de l'entreprise, en ajoutant au salaire une participation aux résultats et à l'accroissement de la valeur de l'entreprise.

Elle repose sur plusieurs mécanismes : l'intéressement, la participation et les plans d'épargne salariale.

Epargne public :¹²

L'épargne publique est une épargne constituée par l'état, c'est-à-dire le gouvernement et les entités décentralisées. Elle est constituée de l'épargne budgétaire qui résulte de tout surplus des recettes publiques sur la consommation publique, laquelle se définit comme les dépenses gouvernementales courantes auxquelles s'ajoutent les dépenses d'investissement en équipement militaire.

1.1.3. L'épargne dans les théories économiques néoclassiques et keynésienne

Le concept d'épargne, se définit d'une approche à une autre, qui est comme suit :

1.1.3.1. L'approche classique et néoclassique de l'épargne

Pour les classiques, la consommation utilise les ressources dans le présent, tandis que l'épargne accroît le potentiel de consommation future.

¹¹ Yves et Olivier Garnier 1997, p 178

¹² Malcolm Gladwell, 1990

Dans l'approche néoclassique, la consommation est vue comme une destruction de richesses qui n'exerce aucune influence sur la production et sur l'investissement, puisque c'est l'offre qui crée la demande (loi de Say). C'est le niveau de l'épargne qui déterminera celui des investissements. Une modification du niveau de l'épargne se traduira par une modification de celui des investissements par l'intermédiaire de la variation du taux d'intérêt¹³. Il en résulte que l'on a intérêt à encourager l'épargne pour accroître l'investissement. En effet, plus le niveau d'épargne des ménages sera important, plus l'offre de capital sera forte, moins le taux d'intérêt sera élevé, ce qui favorisera l'investissement.

1.1.3.2. L'approche keynésienne de l'épargne :

L'épargne est un résidu dans l'affectation du revenu. L'épargne et l'investissement sont dans le modèle keynésien deux fonctions indépendantes, dont l'ajustement se fait par les prix mais également par une augmentation du revenu lorsqu'existent des capacités de production inemployées.

Contrairement à la conception de la théorie classique, pour Keynes, la décision des ménages d'augmenter l'épargne risque d'avoir des effets très négatifs : elle introduit une rupture durable dans le circuit dépense– revenu. En effet, plus l'épargne est élevée, moins la consommation sera forte, plus la demande anticipée sera faible, moins les entreprises seront incitées à investir dans le cadre du modèle de l'accélérateur.

Les conceptions classique/ néoclassique et la conception keynésienne sont donc en opposition concernant la place de l'épargne dans leurs analyses respectives.

1.1.4. Rôle et caractéristique de l'épargne :

L'épargne sert à financer l'investissement dans l'économie. Ce dernier est le moteur de la croissance économique d'un pays. Donc, l'épargne soutient et renforce la croissance économique.

Le taux d'épargne détermine dans une large mesure, le taux de croissance de la productivité et du revenu dans une économie. En générale, les pays en croissance rapide ont des taux d'épargne plus élevés que les pays à croissance lente. L'accumulation du capital, considérée comme condition préalable à la croissance économique, est l'un des traits

¹³BABE AU A. et KESSLER D., la mobilisation de l'épargne dans les pays en développement : A propos d'un colloque organisé par l'O.N.U., *Consommation-Revue de Socio-Économie*, n° 4, 1980

communs des théories de la croissance. Ainsi, les économies individuelles ou celles des ménages forment une part essentielle du processus de l'accumulation de capitaux.

L'épargne aide les ménages pour se préparer à la vieillesse ou au handicap, pour investir dans des opportunités potentiellement rentables (acheter une voiture, démarrer une petite entreprise, stocker des céréales pour les revendre pendant la saison dont les prix sont forts), se préparer aux urgences ou risques futurs (catastrophes naturelles, blessures, maladies) pour épargner pendant les périodes de surplus pour les utiliser pendant les périodes difficiles.

D'autre part, l'épargne joue un rôle très important aussi bien pour la banque que pour les épargnants :

- **l'importance de l'épargne pour les ménages** : les ménages épargnent dans le but d'obtenir un crédit auprès d'un collecteur de dépôt. Les banques imposent à leurs clients de déposer de l'argent sur un compte comme condition importante à l'obtention d'un crédit, ce qui leur permet de gérer les liquidités de leurs activités économiques.
- **l'importance de l'épargne pour la banque** : la fonction principale de la banque consiste à recevoir l'épargne sous forme de dépôt ou sous forme de comptes différents puis les transformer en crédit afin de financer les investissements et assurer la croissance économique.

1.1.4.1. Le rôle de l'épargne dans le développement économique :

Les économies individuelles ou celles des ménages forment une part essentielle du processus de l'accumulation des capitaux, l'épargne détermine le taux de la croissance de la productivité et du revenu. En général, les pays en croissance rapide ont des taux d'épargne plus élevés que les pays à croissance faible, ces taux sont influencés par différents facteurs : le taux de croissance de chaque individu, le niveau de revenu par personne, l'âge moyen de la population.

La macro-économie et la stabilité politique influencent sur le taux d'épargne, les services offerts par le gouvernement comme la sécurité sociale, peuvent toucher l'épargne.

La politique financière du gouvernement a un impact , et des taux d'intérêts réels plus élevés portent a une expansion des circuits bancaires , dans la mesure ou les épargnants sont encouragés à transformer leur épargne immobilisée en actifs financiers.

La plupart des pays en développement dépendaient principalement des sources extérieures pour financer leurs développement et se préoccupaient peu de promouvoir l'épargne domestique.

Les taux d'épargne obtenus dans les différents pays en développement ont en fait démontré que ces mêmes pays étaient capable de relever le défi en matière d'épargne . une étude récente de la banque mondiale a analysé la moyenne des taux d'épargne et d'investissement dans quatorze pays en développement dans les années 70 et les années 30 les résultats montrent qu'en moyenne les ménages ont épargnés 13 pour cent du produit national brut (PNB), mais investi plus de 15 pour cent de ce dernier.

Un système financier efficace augmentera la mobilisation de l'épargne, permettra des cout de transaction moins ,élevé, répartira les risques et allouera les ressources vers des emplois plus productifs .

1.2. Les déterminants de l'épargne :

L'analyse macroéconomique nous donne déjà deux déterminants essentiels de l'épargne : le revenu et le taux d'intérêt. Par ailleurs d'autres facteurs peuvent également influencer la décision d'épargne des individus tels que l'inflation et le taux de change.

Dans cette section nous allons essayer d'identifier les facteurs qui influencent le comportement d'épargne.

1.2.1. Variables monétaires

On distingue 04 variables monétaires

1.2.1.1-Le revenu :

Dans la mesure où l'épargne est le résidu dans l'affectation du revenu. Le montant de l'épargne a tendance à augmenter à mesure que le revenu croit, et inversement.

le revenu réel exerce un effet important sur le comportement de l'épargne des agents économiques. L'une des causes les plus fréquentes citées pour expliquer la faiblesse de

l'épargne dans les pays en voie de développement est attribuée à la faiblesse du revenu réel par tête¹⁴.

1.2.1.2-Le taux d'intérêt :

Il détermine l'arbitrage des ménages entre consommation et épargne. Généralement, plus le taux d'intérêt est élevé plus il favorise l'épargne, les placements financiers bénéficiant d'une meilleure rémunération. Ce que l'on désigne par « l'effet de substitution ». L'analyse économique évoque par ailleurs « l'effet de revenu » qui signifie qu'à un certain niveau de revenu, lorsque le taux d'intérêt augmente peut favoriser la diminution de l'épargne.

Pour Keynes¹⁵, le taux d'intérêt n'a pas d'importance et il n'est pas pris en compte dans les décisions de ceux qui veulent se constituer un pécule au moyen de l'épargne, le taux d'intérêt est le prix qui équilibre le désir de détenir la richesse sous forme de monnaie.

De ce fait, si le taux d'intérêt n'est pas élevé, le montant global de la monnaie que le public désire a conservé est supérieur à la quantité offerte, si le taux d'intérêt est élevé, le montant de la monnaie globale que le public désire a conservé est inférieur à la quantité offerte. Keynes pense que le taux d'intérêt ne détermine pas le taux d'épargne.

LE Schéma Keynésien :

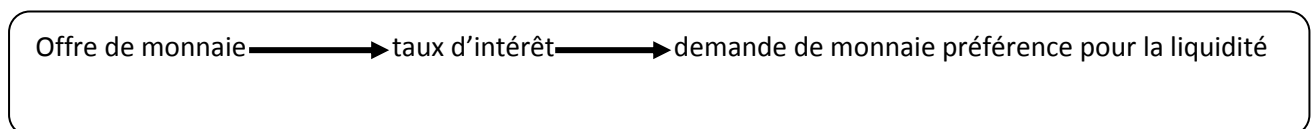


Schéma 01 : schéma keynésien

1.2.1.3-l'inflation :

En période d'inflation, c'est-à-dire d'accroissement plus ou moins important du niveau général des prix, les ménages ont tendance d'augmenter leur épargne afin de préserver leur pouvoir d'achat, l'effet négatif de l'inflation est se fait donc sentir sur son pouvoir d'achat, son effet est variable selon les pays. Un taux d'inflation acceptable dans les pays peut constituer dans un autre traumatisme économique.

¹⁴<http://greta-assurance.e-monsite.com> consulté le 11/10/2020 A 10H

¹⁵ Youmbi pierre Alain, les déterminants de l'épargne des ménages au cameroun, université de douala, 2003 .

Une augmentation d'inflation peut conduire à une diminution de l'épargne sous l'effet Pigou qui pousse les ménages à anticiper leurs dépenses pour échapper à l'augmentation future des prix.

Dans ce cas-là les ménages sont les seuls victimes de l'inflation car ils se croient riches sous prétexte que leur revenu nominal a augmenté alors que les prix ont augmenté dans les mêmes proportions.

1.2.1.4-Le taux de change :

Le taux de change joue un rôle très important dans la mobilisation de l'épargne, il influence sur la capacité à attirer les capitaux des nationaux à l'étranger et à dissuader les nationaux de ne pas exporter leurs capitaux à l'étranger.

L'essentiel, la décision des ménages de consommer et d'épargner dépend en premier lieu du niveau de leur revenu disponible : en effet, plus ce revenu est élevé, plus la propension à consommer et à épargner sera importante.

La consommation se définit comme l'utilisation d'un bien ou d'un service qui entraîne à plus ou moins long terme sa destruction. Elle vise à la satisfaction des besoins humains. Elle est déterminée notamment par le niveau du revenu disponible, l'élasticité-revenu, le taux d'intérêt, le taux d'inflation et l'élasticité-prix.

Des facteurs culturels et sociaux viennent également compléter l'explication des modes de consommation des ménages. Enfin la consommation des ménages, n'est pas fixe, sa structure ventilée par poste budgétaire change sous l'influence de la transformation des marchés (évolution technologique, démographique ...)

L'épargne est la partie du revenu qui n'est pas consacrée à la consommation immédiate. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la décision d'épargne :

Face à des événements non prévus, constituer un patrimoine. Les déterminants de l'épargne sont principalement le niveau du revenu disponible, le taux d'intérêt et l'inflation

1.2.2. Variables psychologique :

Elles portent essentiellement sur des variables d'ordre qualitatifs à savoir :

1.2.2.1. la confiance :

La confiance s'impose comme condition essentielle entre les ménages et les institutions financières de collecte de l'épargne. Ces dernières travaillent à évacuer l'attitude de méfiance que la plupart des ménages ont à leur égard.

On distingue deux facteurs qui font partie de la confiance :

A- la proximité : fait partie des facteurs de confiance, proximité est une notion large qui rapproche le prêteur et l'emprunteur, l'épargnant et collecteur.

La proximité est la situation de quelque chose ou de quelqu'un qui se trouve proche d'une autre chose ou de quelqu'un d'autre, dans l'espace ou dans le temps.

EDDY Bloy et Célestin MAYOUKOU (1994), distinguent trois composants de la proximité¹⁶

1. La proximité culturelle : c'est le partage des habitudes identiques, la connaissance de la culture de son partenaire. Elle permet de mesurer l'importance qu'accorde le prêteur ou l'emprunteur aux traditions, aux coutumes et aux habitudes dans les transactions financières.

2. La proximité spatiale : elle renvoie non seulement à un rapprochement spatial entre prêteur et emprunteur mais aussi droit de regret que devrait exercer l'épargnant sur la banque.

3. La proximité relationnelle : évoque une sorte de partenariat entre les parties prenantes. Elle implique l'existence des relations personnalisées, la circulation de l'information et la construction d'un capital de confiance réciproque. La proximité relationnelle tend à s'imposer l'éloignement physique.

B- Sécurité : est incontournable dans l'échelle de construction de la confiance. Elle repose sur trois conditions : le lieu matériel, l'implantation et l'apparence physique.

La qualité du personnel en place et la sécurité financière à travers la valeur de remboursement ou de liquidation du titre acheté qui doit être au mieux égale à sa valeur d'origine ou à sa valeur d'acquisition.

1.3. La diversification de l'offre en produits d'épargne

¹⁶Pierre A-Y, « les déterminants de l'épargne des ménages au Cameroun, DESS en gestion financière et bancaire », université de Douala, 2003.

La diversification de l'offre des produits de mobilisation de l'épargne est au cœur même des motifs keynésiens de demande de la monnaie et des motivations à l'épargne. Une offre de produits financiers plus large et plus sophistiquée permet aux ménages de mieux gérer leur portefeuille d'investissement, de mieux diversifier le risque qu'ils courent et de rechercher le meilleur rendement pour le risque associée à leur placement.

Une diversification intégrant les motifs de demande de monnaie (motifs de précaution, de spéculation et de transaction), les motivations à l'épargne (précaution, projet à réaliser, rendement) et une innovation financière débouchant sur l'offre d'actifs financier adéquats en quantité pour faire face à l'insuffisance des outils de mobilisation et en qualité pour satisfaire les besoins exprimés, encouragent l'épargne des ménages.

1.4. L'épargne et le financement des investissements

L'égalité entre l'épargne et l'investissement est à la base de la théorie keynésienne

1.4.1. L'égalité entre l'épargne et l'investissement

Keynes a montré que, dans une économie fermée, c'est à dire sans relations avec l'extérieur, l'épargne globale est nécessairement égale à l'investissement global¹⁷.

Cette égalité qui constitue l'un des piliers de la théorie keynésienne apparaissait révolutionnaire en 1963. En effet, elle n'était auparavant généralement interprétée que comme l'expression d'un équilibre économique, c'est-à-dire comme relation tendancielle. Le marché était alors supposé assurer équilibre entre l'épargne et l'investissement grâce aux fluctuations des taux d'intérêt.

Avec Keynes la relation entre l'épargne et l'investissement change de nature, Etant vérifiée toute période et quelles que soient les conditions du marché, c'est-à-dire, en particulier, quel que soit le niveau des taux d'intérêt, elle peut difficilement être interprétée comme une relation d'équilibre, à elle seule, cette égalité remet ainsi en cause la théorie classique en réfutant la détermination des taux d'intérêt par la confrontation de l'épargne et de l'investissement

¹⁷ Francis Malherbe ,manuelle de comptabilité nationale, Dunod 1992, consulté sur www.comptant.fr , consulté le 2/12/2020 A 14H

1.4.2 L'épargne et investissement -logement:¹⁸

Si l'importance du logement en tant que motif d'épargne des ménages n'est guère contestée, la mesure de ce type d'épargne prête à confusion car elle est souvent assimilée à l'investissement-logement des ménages. De ce fait, la baisse de ce dernier est fréquemment présentée comme une cause de la chute du taux d'épargne intervenue au cours des années quatre-vingt.

Une méthode de mesure de l'épargne consacrée au logement à partir des remboursements de crédits et de constitution d'apports personnels. Elle amène du logement dans la baisse du taux d'épargne des ménages.

Mais par rapport à la très grande majorité des ménages, la dépense en logement réalisée sur une année représente plusieurs années de revenus. Son financement est en fait étalé sur 10,15 ans ou d'avantages sous la double forme de constitution d'actifs financiers préalable à la dépense et de remboursement des crédits accordés lors de la dépense. L'épargne pour le logement d'une année N dépend donc de la dépense en logement des années future (pour la constitution d'apports) et de la dépense en logement et des années passées (pour le remboursement des crédits).

1.4.3. La notion d'épargne consacrée au logement :

Par un abus de langage regrettable, on assimile souvent épargne consacrée au logement et investissement-logement des ménages.

L'investissement-logement des ménages se compose en effet :

- des achats de logement neufs ;
- des travaux d'amélioration et gros entretien effectués dans les logements anciens ;
- des frais versés aux notaires, architectes, agences immobilières.

L'épargne que les ménages consacrent au logement n'est pas une donnée directement observable.

¹⁸Dessaint Joël. Logement et épargne: *économie et prévision*, n°99, 1991-3. pp. 165-172.

1.4.4. Méthode de mesure :¹⁹

L'épargne pour le logement ainsi pour être mesurée par la somme :

-des remboursements de crédits ;

-et des constitution d'apports personnels²⁰, que l'on calculera comme étalement sur les 5 annéesN.

Section2 : L'évolution de l'épargne en Algérie

Depuis 1962, l'épargne a évolué en Algérie que ce soit dans ses montants ou dans ses formes.

2.1. Les formes de l'épargne :²¹

On distingue deux catégories d'épargne : l'épargne financière et l'épargne non financière :

2.1.1-L'épargne financière :

Elle comprend l'épargne des moyens de paiement (billet, pièces, comptes, chèques, etc) et l'ensemble des placements financier des ménages (assurance vie, actions, obligations, SICAV, livrets d'épargne, dépôts a terme) , l'épargne conservé sous forme de billets et de pièces qui ne font pas l'objet d'un placement productif , s'appelle thésaurisation.

-l'assurance vie :

Le premier moyen d'épargne, contrat d'assurance en cas de vie , en cas de décès.

-L'action :

C'est un titre de propriété qui correspond à des parts de capital d'une entreprise

-L'obligations :

Elle représente une part d'emprunt émise par une entité (l'Etat, une collectivité locale ou une entreprise).

¹⁹www.persee.fr/doc/ecop_0249-4744_1991_num_99_3_5248.

²⁰**l'apport personnel** : est la somme d'argent dont l'emprunteur dispose pour financer l'achat de son bien avant l'obtention de son financement, il doit être au minimum de 10 % du prix du bien.

²¹Direction des relations international de l'enseignement, chambre de commerce et d'industrie de paris, Joëlle Bonenfant Jean Lacroix 03/2020.

- LA SICAV :

La société d'investissement à capital variable, sont des organismes financiers qui sont en général créés par un organisme bancaire ou financier appartenant la catégorie des OPCVM(organisme de placement collectif en valeur mobilières).

-Les livrets d'épargne :

Il existe deux types de livrets d'épargne CNEP , le livret d'épargne logement (LEL) à un taux d'intérêt annuel de 2.00% ;le livret d'épargne populaire (LEP) à un taux d'intérêt annuel de 2.50%.

-Le dépôt à terme (CAT) : permet de rémunérer un capital pour une durée fixe, selon un taux d'intérêt connue à l'avance.

L'épargne conservée sous forme de billet et de pièces qui ne font pas l'objet d'un placement productif, s'appelle thésaurisation²² ou dans la langue courante le « bas laine ».

2.1.2.L'épargne non financière : avec, principalement, l'investissement immobilier(achat logement) l'épargnant vas arbitrer entre ces différents formes d'épargne en fonction de paramètres, tels que liquidité , la sécurité ou la rentabilité .

Les achats effectués sont considérés comme des investissements non des consommations , ces investissements nécessitent des sommes importantes au moment de l'acquisition qui doivent être amorties sur plusieurs années.

2.2. Les motifs de l'épargne :

Selon le psychologue économique Katona, l'épargne est fonction de deux ensembles de facteurs :

- la capacité et la possibilité d'épargne, soit le facteur économique : le revenu résiduel après les dépenses. Les personnes avec un revenu élevé sont plus en mesure d'épargne que les personnes avec un revenu faible.

- la volonté de l'épargne, soit le facteur <psychologique>:la motivation a épargner l'argent en excédent.

Parmi les motifs de l'épargne les plus fréquents on trouve :²³

²² Thésaurisation : épargner ,économiser,capitaliser.

2.2.1-Le motif de précaution :

Epargne pour distribuer le revenu au fil du temps, afin d'assurer un niveau constant de consommation. C'est particulièrement pertinent pour les personnes à revenu variables, comme les entrepreneurs.

2.2.2-motif de solidarité :

C'est-à-dire la formation d'actifs qui seront laissés en héritage à la génération suivante, en outre, il y a l'épargne destinée à acquérir des actifs matériels. Naturellement, ces motifs ne s'excluent pas mutuellement, et l'épargne effective est généralement déterminée par une combinaison des trois raisons énoncées ci-dessus, qui font l'objet d'une brève analyse dans les paragraphes suivants.

Dans une société rationnelle, les décisions d'épargne doivent être fondées sur un comportement optimisant qui choisit le niveau de la consommation et celui de l'épargne de façon à égaliser les avantages marginaux de ces deux utilisations possibles du revenu.

2.2.3-Le motif d'avenir :

L'épargne pour la vieillesse, la retraite, dans le cadre d'un plan de retraite.

2.2.4-Le motif de spéculation :

Epargne pour accroître sa richesse, par exemple en investissant dans le logement ou dans les actions.

Deux types d'épargne de précaution sont distingués : l'épargne tampon et la distribution du revenu dans le temps. Avec l'épargne tampon, une somme d'argent est économisée pour couvrir les dépenses imprévues. La souscription d'une assurance rentre également dans cette perspective de précaution.

Le motif de spéculation n'est pas seulement lié à l'épargne, mais consiste principalement à investir de l'argent dans des actions et de l'immobilier afin d'accroître sa richesse.

²³W. Fred van Raaij, motif et comportement de l'épargne, université de Tilbourg, p89.

2.2.5-Le motif retraite :

C'est-à-dire la formation d'actifs qui permettront de financer la consommation après le départ à la retraite, lorsque le revenu courant de l'activité deviendra nul(ou négligeable).

2.2.6-Autres motifs

Par des thésaurisations dans ce cas l'argent doit échapper au contrôle des autorités monétaires pour cela cet acte est considéré comme étant néo économique.

Les agents économiques procèdent à l'épargne quelques fois pour bénéficier de ses rendements.²⁴

L'achat d'un bien de consommation par un ménage est souvent précédé par une accumulation d'épargne. Bien que cette forme d'épargne vise un objectif soit particulièrement fréquent pour les achats des biens durables, elle peut servir à financer des dépenses de consommation courantes par exemple : la célébration des mariages vacances.

Pendant la période suivante la réalisation de l'achat prévu, le ménage réduira son épargne en proportion. Un autre moyen d'acquérir des biens de consommation durable consiste à commencer par acheter l'objet souhaité puis à réaliser ensuite l'épargne sous forme d'un remboursement de la dette.

Ces modes de financement des achats de biens de consommation durable peuvent avoir des incidences très différentes sur le taux global d'épargne des ménages.

2.3. L'évolution de l'épargne en Algérie²⁵

Plusieurs facteurs internes et externes économiques et politiques ont joué un rôle important dans l'évolution de l'économie algérienne. Ils ont une forte influence sur l'évolution des variables relatives à l'épargne et ses déterminants. Au cours de la période d'étude comprise de 1970 et 2014, on peut citer :

- la baisse des salaires de la fonction publique
- la chute des prix du baril du pétrole
- les chocs pétroliers de 1973 et 1979

²⁴ SAMUELSON A , les grands courants de la pensée économique , OPU, ALGER, 1997

²⁵ TAILLEFER Bernard : l'épargne en milieu rural et l'épargne et sa collecte en Afrique . Revue banque. Ed , 1988 . page 48-49

- la libération économique et politique

Nous allons voir l'évolution de l'épargne des ménages durant la période d'avant 1990, qui est caractérisé par une économie peu quantifiée, un niveau de développement faible a cause de la sortie de la guerre, choc pétrolier.

- **La période 1970-1972** : durant cette période l'évolution était négative et cela est le fait de la faiblesse des revenus des ménages et l'amplification de leur consommation plus que professionnelle par rapport à ces derniers.
- **La période 1973-1990** : durant cette période l'évolution était devenue positive, et a pris une augmentation poursuit et cela est la conséquence de la stratégie de nationalisation financé par les revenus tirées exclusivement des exportations d'hydrocarbures suite aux booms pétroliers de 1973 et de 1979-1981.
- **La période 1990 à 2000** :le début de remise en cause du système de gestion centralisée de l'économie algérienne était en 1986. Donc il fallait établir des mécanismes essentiels pour passer à un système économique approprié à la mobilisation, d'autre part le processus de libération s'est accélérer à partir de 1990 pour reculer pendant la période de transmission vers l'économie de marché , entamée avec la promulgation de la loi sur l'autonomie des entreprises qui vont favoriser l'épargne.
- **La période après 2000** : beaucoup d'évènement étaient enregistrés en Algérie durant la période de 2000 à 2014 tel que : la hausse persistante du volume et des prix de ces exportations en hydrocarbures qui ont permis au pays d'améliorer sa position externe et l'augmentation des termes de change , cette richesse financière a incité les pouvoirs publics à mettre en place une politique budgétaire expansionniste en lançant une panoplie de programme 'investissement qui ont comme objectif le soutien de la croissance , l'améliorer des conditions sociales de vie des populations et la diminution du taux de chômage .

Ces revenus ont permis de dégager une épargne intérieure considérable dont celles des ménages.

L'année 1986 a marqué le début de remise en cause du système de gestion centralisée de l'économie algérienne. Dorénavant, il fallait établir les fondations les fondations et les

mécanismes essentiels pour le passage à un système économique mieux approprié à l'être de mobilisation, de ce fait un processus des réformes économiques était engagé ce processus.

Conclusion:

L'épargne est une variable économique fondamentale et affecte les dynamiques macroéconomiques. Au niveau de l'économie, elle permet de financer l'investissement et d'assurer le maintien et la croissance de la production nationale.

L'épargne peut être un vecteur incontournable pour relancer l'économie, les déterminants de ce dernier peuvent jouer un rôle dans la capacité à épargner et pouvoir drainer un nombre important des épargnants.

Après avoir son indépendance, l'économie de l'Algérie s'est divisée en deux phases différentes qui sont l'économie planifiée et le passage à l'économie de marché dont l'épargne des ménages est influencée essentiellement et d'une manière différente par les facteurs suivants : le revenu, le taux d'inflation et le taux d'intérêt. D'ailleurs en 1970 à 1990 l'épargne n'était pas vraiment déterminée par le revenu, le taux d'inflation et le taux d'intérêt. Entre les années 1990 et 2000 le rythme de la croissance de l'épargne des ménages s'est accéléré grâce au taux d'intérêt. Du 2010 à 2000, l'épargne a augmenté rapidement grâce à l'augmentation des salaires des ménages.

Chapitre 02

Chapitre2 : La politique algérienne du logement et son financement par la banque CNEP

Introduction :

Le logement a toujours été un enjeu sociopolitique primordial, car en cas d'insatisfaction de ce besoin, les signes de mal vie apparaissent, ce qui constitue un élément ralentisseur de l'activité économique. A l'inverse, lorsqu'il est satisfait, il peut s'avérer comme étant un excellent stimulant pour accroissance économique et le développement des autres secteurs. C'est dans cette optique que les pouvoirs publics légifèrent, taxent et subventionnent tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation.

La CNEP Banque, pionnière du crédit immobilier en Algérie, a pour mission de faciliter aux algériens en général et à ses épargnants en particulier l'accès au logement. La banque qui dispose de 500 milliards de dinars de ressources (soit l'équivalent de 7 milliards de dollars), provenant essentiellement de l'épargne, est forte d'un poids financier considérable qui lui permet de financer de nombreux projet immobiliers. Bien au contraire, elle a pu soulager le trésor public en participant au financement de projets de logements sociaux.

La CNEP Banque reste la banque qui offre la plus large gamme de crédits immobiliers sur le marché national, aux meilleur taux pour ses épargnants ainsi que pour les demandeurs qui ne disposent pas d'un livret d'épargne. Cet élargissent de l'offre de crédits a été accompagné par un allègement des conditions d'éligibilité avec moins de bureaucratie, plus de sécurité et de célérité.

Le présent chapitre sera consacré à la présentation du financement du logement en Algérie ainsi la présentation générale de la CNEP- Banque à travers son historique, son évolution, son organisation ainsi que ses missions.

Section 1 : La politique du logement en Algérie

Le secteur du logement est l'une des grandes priorités de la politique économique et sociale en Algérie, caractérisée par une forte intégration des stratégies de développement économique en vue de l'adoption de programmes résidentiels et de créer ainsi les conditions du développement économique et social.

Le secteur du logement reste la plus grande préoccupation des algériens malgré les considérables ressources budgétaires régulièrement mobilisées pour réduire de son acuité et les progrès indéniables accomplis dans la satisfaction de ce besoin social, surtout au cours de la dernière décennie, sa situation est toujours en crise.

1.1. Définition générale du logement :

Le logement est une unité fonctionnelle ou l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque, mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social¹.

Le logement est un bien symbolique et affectif qui intègre une dimension d'ordre social. Robert Leroux estime que celui-ci doit répondre à trois fonctions :

« La protection de l'individu contre les intempéries, protection contre agressions et offrir une certaine intimité contre les indiscrets »²

Le logement n'a aucune spécificité particulière, il s'agit d'un bien de consommation durable répondant à un besoin de reproduction.

Du point de vue de la production de ce bien, trois situations sont possible :³

- La promotion immobilière privée.
- La promotion immobilière publique.
- La promotion immobilière « individuelle ».

Du point de vue de la consommation du bien, quatre situations sont possibles :

- Gratuité du bien.

¹CHOAY M., DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'MENAGEMENT, , 2000, P466.

²Leroux. R, 1963: « Ecologie Humaine – Sciences de l'habitat ». Ed .Eyrolles.

³ Site internet www.thesis.univ-biskra.DZ ,de MN OTHMANI , CH 04, p115,publié en 2010,consultée le 10/11/2021

- Location du bien.
- Location/vente
- Acquisition du bien.

1.2. Facteur déterminant la crise du logement :

Le logement constitue un besoin fondamental pour l'Homme. En Algérie, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économique, sociaux culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme 2000-2004, puis le programme 2005-2009.

1.2.1. Evolution de la demande :

La population algérienne, au cours de l'année 2013, avoisine le chiffre de 38 millions d'habitants. Cette population dépassera le chiffre de 41 millions d'habitants, serait urbanisée à 80% en 2025 et atteindrait les 45 millions d'habitants à l'horizon 2030. Partant de ces données, l'importance des principaux besoins sociaux à prendre en charge constitue un véritable défi en matière de logement. D'ici à 2030, il faudrait réaliser l'équivalent d'une deuxième Algérie en logements, infrastructures et équipements divers d'accompagnement.

1.3. La nouvelle politique du logement en Algérie :⁴

L'Etat, dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions. Celui-ci veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulateur et de contrôleur. Le logement est inscrit au premier rang des priorités de l'Etat. Les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement, c'est une stratégie que l'Etat décide d'inscrire dans la durée à fin d'arriver à une pérennité de la politique du logement.

Les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels, ce sont les nouveaux moyens « législatifs, institutionnels et financiers ». Des moyens financier, humains et matériels relativement important sont déployés pour concrétiser cette dynamique sur le terrain, cette nouvelle stratégie vise à créer :

- Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement.

⁴ La nouvelle politique du logement en Algérie_ quelle perspective pour réduire la crise du logement ? par ZERROUKI Med Amine, pr: TABET AOUL Wassila, P125-127.

- Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs d'un « logement convenable pour tous »⁵

1.4. Différentes modalités d'acquisition d'un logement :

Dans la plupart des pays, le logement est un enjeu important de la politique des pouvoirs publics. L'intervention publique s'explique en partie par volonté de corriger les dysfonctionnements du marché de l'offre et de la demande de logements. En Algérie elle est de type généraliste, c'est-à-dire qu'elle s'adresse à la majorité de la population, tout en agissant plus particulièrement en faveur des ménages les plus défavorisés. L'Etat intervient d'une manière qui se veut équilibrée sur tous les maillons qui constituent la « chaîne du logement », en suscitant l'offre de logement sociaux, en soutenant l'offre de logements locatifs privés et favorisant l'accession à la propriété. L'objectif principal de la politique du logement est traditionnellement de permettre à tous de se loger correctement et librement, en fonction de ses choix.

2.2. La politique du financement de l'immobilier en Algérie :

Après l'indépendance, la qualité et le niveau de vie des algériens se sont beaucoup améliorés, favorisant une croissance démographique, dont les premiers effets, perceptibles dès le début des années 1970, étaient la croissance de la demande de logement, dans une période où l'Etat était le seul promoteur immobilier. Prenant conscience de la croissance de l'écart sur le marché entre l'offre et la demande de logement, les autorités ont tenté de le redresser, en engageant plusieurs politiques et réformes, notamment en matière de financement de l'habitat.

2.2.1. La période avant 1986 :⁶

Pendant cette période, le pays avait opté pour le système socialiste et donc, le logement social occupait une place assez importante dans les programmes de l'Etat - financeur exclusif du secteur de l'habitat-. Les fonds engagés dans ce secteur étant généralement irrécupérables et ne pouvant donc pas être réinjectés pour le financement de nouveaux programmes ont mené à la crise de logement. C'est pourquoi, en 1971, il a été attribué à la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) la mission de financement du logement social, mais uniquement

⁵Foura. M, 2011 : « Logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production ». Thèse Magister à l'université Mentouri Constantine.

⁶(Mohamed BQUHABA , LE LOGEMENT ET LA Construction DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT, Editions du CNRS, Annuaire de l'Afrique du Nord Tome XXV,1986).

pour les épargnants. Ce qui a encouragé les ménages à épargner plus afin d'acquérir un logement auprès de cette institution, si bien qu'entre 1973 et 1979, 75% du financement de l'habitat a été assuré par le trésor public et à 25% par la CNEP.

2.2.2 La période après 1986 :

A partir de 1986, l'Etat a décidé de changer l'orientation de sa politique de l'habitat en joignant une offre privée à l'offre étatique qui s'est avérée insuffisante. Il a essayé ainsi de frôler une couverture quasi-totale de la demande nationale en logements. Les pouvoirs publics ont limité alors leur intervention, dans cette nouvelle perspective, à la réglementation et au contrôle du marché et au soutien financier des ménages à faibles revenus.

Cette période est caractérisée par la fin du monopole de l'Etat sur le marché et l'ouverture du marché aux secteurs privés et aux banques.

Cette démonopolisation s'est traduit par la promulgation de deux lois :

-La loi 86-07 du 04 mars 1986 :

La loi 86-07 portant sur la promotion immobilière est venue étendre le champ d'activité d l'habitat promotionnel réservé aux OPGI et EPLF⁷. En effet, l'activité est ouverte à l'ensemble des promoteurs publics et privés dans le domaine de la construction du logement.

Elle autorise l'intervention directe de la banque dans le financement de l'habitat et favorise donc le citoyen à participer à la réalisation de celui-ci en mobilisant son épargne.

-La loi 93/03 du 1^{er} mars 1993 :

Cette loi relative à l'activité immobilière a abrogé la loi 86/07 et a ouvert la voie à toutes les personnes (physiques et morales), ayant la capacité d'effectuer des actes de commerce pour l'exercice de l'activité immobilière. En effet, les dispositions nouvelle de cette loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économique (promoteurs publics et privés) et excluant de ce fait les intervenants ayant le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale.

⁷L'office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI), l'entreprise de promotion de logement familial (EPLF) ;

2.3. Dispositif de financement de l'immobilier en Algérie :

Jusqu'à 1997, l'Etat algérien et la CNEP ont été les principaux intervenants dans la réalisation de logements par les concours budgétaires et les fonds d'épargne sans pour autant réduire l'écart entre l'offre et la demande.

L'échec des différents systèmes de financement pour réduire cet écart, a conduit les pouvoirs publics à impliquer l'ensemble du secteur bancaire dans le financement de la production de logements et de l'accession à la propriété. Ainsi pour renforcer le rôle des banques prêteuses, des institutions financières ont été créées dont le but principal est de développer le crédit immobilier afin de permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier.

Ces institutions sont en nombre de cinq :

1. La Caisse Nationale de Logement.
2. Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.
3. La Société de Garantie des Crédits Immobilier.
4. La Société Algérienne des Télécommunications Interbancaires et de la Monétique
5. La société de refinancement hypothécaire.

Les quatre premières institutions s'occupent de la couverture des banques contre le risque d'insolvabilité des emprunteurs ;

Quant à la dernière, elle fournit aux banques des ressources longues à travers le refinancement hypothécaire.

2.3.1. Les produits immobiliers

Les produits immobiliers sont classifiés par plusieurs types

2.3.1.1. Classification des biens immobiliers : ils peuvent être répartis-en :

- **Immobilier résidentiel:** il comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes (logement, résidences avec services, résidences de tourisme) ;
- **Immobilier professionnel:** classe les biens immobiliers par référence à la fonction qui y est exercée (l'immobilier de bureau, l'immobilier industriel, l'immobilier commercial).
- **Autres types d'immobilier:** il s'agit des mosquées, hôpitaux, immobiliers de loisirs, prisons, écoles...

2.3.1.2. Caractéristiques des biens immobiliers : un bien immobilier est caractérisé par :

- Son immobilité;

- Sa durabilité ;
- Son hétérogénéité : les immeubles sont par nature différents entre eux du fait de leur localisation et /ou du cadre bâtiment.

2.3.2. La segmentation du marché immobilier :

Il existe deux types de marché de l'immobilier en Algérie, à savoir le marché primaire et le marché secondaire.

Après avoir passé en revue l'essentiel sur les marchés immobiliers à savoir: leurs caractéristiques, leurs types, les intervenants et les produits existants sur ces marchés, nous allons faire un aperçu sur la situation du secteur de l'habitat en Algérie et effectuer une brève évaluation du parc logement.

En guise de conclusion, à l'instar des autres politiques, celle du logement est passée par deux périodes distinctes : la période d'orientation « socialiste » où l'Etat a eu un quasi-monopole avec un financement de 75%. Depuis 1986, la politique du logement a intégré l'initiative et le financement privés du logement.

Section 2 : le financement du logement par la CNEP banque

Dans cette section, nous présenterons la CNEP à travers son historique et son évolution et son organisation.

2.1. Evolution de la CNEP- banque

La CNEP-Banque est la banque leader dans l'épargne et le financement de l'immobilier en Algérie.

2.1.1. Présentation de la CNEP-Banque

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance banque, par abréviation (**CNEP BANQUE**), est un établissement public doté de la personnalité civile et d'une autonomie financière. Elle a été créée par la loi N64-227 du 10/08/1964 sur la base du réseau de la caisse de solidarité des départements et des communes d'Algérie.⁸

Selon les termes de la loi N64-227 du 10/08/1964, les missions dévolues à la CNEP banque sont :

- collecte de l'épargne
- le financement de l'habitat social

La première agence de la CNEP banque a officiellement ouvert ses portes le 1^{er} mars 1967 à Tlemcen⁹.

2.1.2 Historique de la CNEP-Banque :¹⁰

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

- **La CNEP en tant que caisse d'épargne (de 1964 à 1970):** cette période était celle de la création de la CNEP et de la mise en place du livret d'épargne.

Les deux attributions principales assignées à la Caisse d'épargne de l'époque étaient :

- la collecte de l'épargne sur livrets.
- la distribution des prêts sociaux hypothécaires.

⁸ Caisse de solidarité des départements et des communes d'Algérie. ancien organisme social de retraites français.

⁹ <https://fr.wikipedia.org/wiki/CNEP-banque>.

¹⁰ Site officiel de la CNEP-banque www.cnepbanque.dz. Consulté le 15/10/2021.

- **L'encouragement du financement de l'habitat (de 1971 à 1979) :** Durant cette période, l'effort était surtout consacré à l'encouragement du financement de l'habitat et au développement de la présence de la caisse sur le marché d'épargne selon les dispositions de l'instruction N°08 du 27 avril 1971 de la direction de trésor public.

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

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

- **LA CNEP au service de la promotion immobilière (1980 à 1990) :** de nouvelles tâches ont été assignées à la CNEP :
- crédits aux particuliers pour la construction de logements.
 - financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants.

La CNEP entreprit une politique de diversification des crédits accordés notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de la santé, des coopératives de service et des transporteurs.

- **DE 1990 à 1997 :** les années 90, en raison de ses difficultés budgétaires l'état charge la CNEP du financement des logements sociaux à titre provisoire. Le provisoire a duré pour s'étaler sur 6 ans.

Le 6 Avril 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque. désormais , elle porte le nom de CNEP banque, pouvant ainsi effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

- **31 MAI 2005 :** financement des investissements dans toute activité liée à la construction (biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel).
- **28 Février 2007 :** lors de l'assemblée générale ordinaire, il a été décidé d'autoriser au titre des crédits aux particuliers :
- les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque.
 - Les crédits à la consommation.
 - Priorité des épargnants aux non épargnants dans l'octroi de crédits.

Et au titre de la promotion immobilière :

- L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements et la réalisation de programmes d'habitat. Les programmes éligibles aux financements sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.
- **17 JUILLET 2008** : lors de l'assemblée générale ordinaire, il a été décidé d'autoriser certaines missions.

Au titre des crédits aux particuliers :

Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel.

Au titre de la promotion immobilière :

- le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou la location des locaux à usage commercial ou professionnel.
- Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destiné à la construction des logements.

Et pour le financement des entreprises :

- le financement des opérations d'acquisition d'extension et / OU d'équipement initiées par des entreprises de production de matériaux de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur bâtiment.
- le financement de Projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.
- **17 AOÛT 2011** : repositionnement stratégique :

Il a pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP banque en matière de financement, il est autorisé le financement de :

Au titre des crédits aux particuliers :

- les crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ou à mettre en place.

Au titre de la promotion immobilière :

- l'acquisition ou l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers.
- la réalisation d'opérations de promotion immobilière.
- L'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.

Et pour le financement des entreprises :

- des investissements de tous les secteurs d'activités économiques y compris le fonds de roulements 'nécessaires au démarrage de l'activité.
- les crédits par signature.
- le leasing immobilier.
- les services liés à l'habitat (bureaux d'études, entreprises d'entretien d'immeubles...

2.1.3 : les caractéristiques de la CNEP-Banque:

La CNEP-Banque présente plusieurs caractéristiques et effectuer des missions très importantes pour le développement de l'activité économique.

– **En tant que caisse (avant 1997) :**

Les caractéristiques de la CNEP-Banque en tant que caisse sont les suivantes :

- Elle était régie par une loi spécifique et placée sous tutelle du ministère des finances ;
- Son champ d'action est limité et son autonomie est réduite ;
- Son développement ne pouvant être envisagé hors du pouvoir de l'administration et sans accord de celle-ci ;
- Elle ne pouvait octroyer des crédits qu'à concurrence de ces ressources.

– **En tant que banque (après 1997) :**

- Elle est régie par le code du commerce en tant que Société Par Action (SPA) ;
- Elle est sous le contrôle de la banque d'Algérie et la commission bancaire ;
- Sa politique du développement et du ressort du conseil d'administration ;
- La mise en œuvre de cette politique est du ressort du gestionnaire ;
- Elle est soumise à la libre concurrence pour ses activités.

2.1.4. Les missions de la CNEP-Banque :

Les missions de la CNEP-Banque sont :

2.1.4.1. Les produits de la banque

La CNEP-Banque offre à ses clients divers produits grâce à ces deux (02) fonctions différentes ; en tant qu'une banque et aussi en tant qu'un collecteur d'épargne.

- **Produits d'épargne**

On distingue deux types de produits d'épargne, à s'avoir :

- Epargne à vue dont :
 - ✓ Livret Epargnant logement (LEL)
 - ✓ Livret Epargnant Populaire (LEP)
- Epargne à terme :
 - ✓ Compte Courant (CC)
 - ✓ Dépôt à Terme (DAT)

- **Produits d'épargne bancaire**

Il existe trois types de produits d'épargne bancaire, qui sont :

- ✓ Compte Courant (CC) ;
- ✓ Dépôt A Terme (DAT) ;
- ✓ Bon De Caisse (BDC) ;

2.1.4.2. Les emplois de la banque (la distribution des crédits)

Les financements de la CNEP-Banque sont de diverses natures et s'adressent aussi bien aux particuliers, qu'aux entreprises. La CNEP-banque assure la quasi-totalité des financements bancaires consacrés au secteur de l'habitat.

Parmi les emplois de la banque, on distingue :

- **Les emplois de l'habitat**

Les produits de l'habitat représentent environ 99.69% de l'activité du crédit.

- ✓ Pour les entreprises : Tous les volets des projets immobiliers.

- ✓ Pour les particuliers : Tout type d'habitat (logement, villas : pour la bâti neuf et ancien).

- **Les emplois hors habitats**

les emplois hors habitats représentent environ uniquement 0.33% de l'activité du crédit.

- ✓ Pour les entreprises : Les crédits d'investissements et d'exploitation, notamment pour les petites et moyennes entreprises (PME)
- ✓ Pour les particuliers : Les crédits d'équipements domestique appelés crédit.

2.2. L'organisation de la CNEP-Banque :

Pour jouer son rôle d'intermédiaire entre les détenteurs et les demandeurs de capitaux et assurer à ses clients certains services, la banque doit avoir une organisation adéquate.

Chaque banque dispose d'une structure propre et attributions de chaque service ainsi que leurs dénominations varient d'une banque à une autre.

En ce qui concerne la CNEP elle est organisée de

2.2.1. La Direction Générale :

Le siège de la banque comporte la direction générale ainsi que les directions centrales spécialisées dans les opérations bancaires et techniques.

La direction générale fixe la politique de la banque et coordonne l'activité de l'ensemble des directions.

- **La structure de la CNEP-Banque au niveau central :**

La CNEP-Banque est dirigée par un président Directeur Général (PDG) , assisté de six Directeurs Généreux Adjoints (DGA) :

- Le DGA chargé du développement ;
- Le DGA chargé de l'administration ;
- Le DGA chargé du crédit ;
- Le DGA chargé de l'assainissement ;
- Le DGA chargé de l'épargne et des réseaux d'exploitation ;
- Le DGA chargé du recouvrement.

Ces DGA sont sous l'autorité directe du PDG. Ils ont pour missions d'assurer l'animation, la coordination, l'assistance et le suivi des activités des vingt et une Directions centrales placées sous leurs autorités. En sus de ces Directions Générales Adjointes, la direction de l'inspection générale et une cellule chargée de l'audit interne.

2.2.2 La Direction Régional ou de réseau :

Cette direction contrôle le travail des agences. Elle est organisée en départements ou services spécialisés dans l'animation commerciale, le crédit, le contrôle, et l'administration.

La direction du réseau est une structure hiérarchique et de soutien aux agences implantées au niveau de sa circonscription territoriale, définie par voie réglementaire, elle exerce au niveau régional toute fonction déléguée par la Direction Générale. Les directions régionales peuvent être créées et regrouper un certain nombre d'agences.

2.2.3. L'agence

L'agence constitue la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque elle est en relation directe avec la clientèle, son rôle est de servir le client à travers la collecte des ressources (ouverture de comptes) et la distribution des crédits ainsi que les différents produits (services) qu'elle met à la disposition de ses relations.

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

L'agence est organisée en fonction des présentations qu'elle assure au profit de ses clients.

D'après l'article 4 n° 998/2005 relative à l'organisation des agences : L'agence est classée en fonction du niveau d'activité déployée et ce, conformément au dispositif en vigueur : Agences de catégorie A, B ou C.

2.3. L'histoire de la CNEP-Banque liée à l'épargne et le logement

La CNEP a toujours eu comme missions principales la collecte de l'épargne des ménages. Mais il lui fallait quand même investir d'autres créneaux pour améliorer ses finances et offrir davantage de produits à ses clients. Ainsi, entre 1966 et 1970, la collecte de l'épargne se faisait principalement au niveau des bureaux de poste qui étaient au nombre de 575 contre seulement 2 agences CNEP. Le choix de la Poste a permis à la CNEP de se rapprocher des

ménages pour devenir leur partenaire incontournable pour l'épargne et le crédit logement. Quand elle a été chargée, à partir d'avril 1971, de financer les programmes de logements en utilisant les fonds du Trésor public, la CNEP a connu un essor formidable dans la collecte de l'épargne, chaque famille algérienne voulant réaliser son rêve de bénéficier d'un logement qu'elle paierait grâce à son épargne et le reste par tranches (crédit). Les premiers logements ont été livrés en 1975 et la CNEP se développa très vite, comptant, en 1979, 46 agences et bureaux répartis à travers le territoire national.

A partir de 1980, le crédit immobilier et la promotion immobilière contribuent de façon importante à élargir le champ d'action de la CNEP. Les épargnants sont les bénéficiaires exclusifs des crédits pour la construction de logements et pour le financement de l'habitat promotionnel, ce qui pousse la majorité des algériens à participer à l'épargne, le «petit livretvert de la CNEP» étant devenu très à la mode. Au 31 décembre 1988, 11590 logements ont été vendus aux épargnants. Pour répondre à la demande de ses clients de plus en plus nombreux, la CNEP a proposé de nouveaux produits à ses clients (crédits professions libérales, travailleurs de la santé, coopératives de services et transporteurs), tout en agrandissant son réseau d'agences pour le porter à 47 agences de wilayas et 73 agences secondaires, soit un total de 120 agences à travers le territoire national. La nouvelle loi sur la monnaie et le crédit instaurée en 1990 conforte la CNEP dans sa mission de plus important collecteur d'épargnes en Algérie et, au 31 décembre 1990, elle affiche des résultats plus qu'encourageants avec 82 milliards de dinars d'épargnes collectées par les 135 agences et 2652 bureaux de poste, en plus de 34 millions de dinars en devises. Plus de 80 000 prêts, pour un montant de 12 milliards de dinars, ont été accordés aux clients particuliers.

2.3.1. Le principe de l'épargne logement¹¹ :

Le principe de l'épargne logement est simple : l'épargnant alimente un compte d'épargne pendant une certaine durée, au terme de laquelle il bénéficie d'un droit à un prêt pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement ou pour réaliser des travaux dans un logement existant.

2.3.2. Le fonctionnement :

Deux régimes différents cohabitent : le compte et le plan. Ils comprennent une phase d'épargne, obligatoire, et une phase de crédit, facultative. Le principe est le suivant : pendant

¹¹Dictionnaire du logement ; Politique du logement, analyse et débats, J.B

la phase d'épargne, le ménage dépose des fonds rémunérés par l'établissement collecteur. Cette rémunération est augmentée, en cas d'emprunt, par une prime versée par l'Etat. En novembre 2014, le taux annuel de rémunération des plans était de 2,5 %, hors prime d'Etat dont le montant est égal aux deux cinquièmes des intérêts acquis. Celui des comptes était de 0,75 %, compte non tenu de la prime qui représente la moitié du montant des intérêts acquis.

A l'issue de cette phase, l'épargnant dispose d'un droit à prêt, dont le taux est égal à celui de la rémunération de l'épargne (hors prime), majoré de la rémunération de la banque (1,7 % pour les plans, 1,5 % pour les comptes). La détermination du montant maximum du prêt est fonction des intérêts acquis pendant la phase d'épargne : les montants des intérêts créditeurs et débiteurs sont liés par un coefficient multiplicateur égal à 1,5 pour les comptes et à 2,5 pour les plans. Ce coefficient de 2,5 a largement contribué aux succès du PEL parmi les accédant à la propriété ; en contrepartie, l'équilibre du système ne peut être assuré que si une proportion suffisante d'épargnants, les « bons frères », n'utilisent pas (et ne transmettent pas) leur droit à prêt.

Les prêts d'épargne-logement offrent de très larges possibilités d'utilisation puisque, outre l'acquisition d'une résidence neuve ou ancienne, avec ou sans travaux, destinée à l'occupation par l'emprunteur ou par un locataire, ils peuvent financer la construction ou l'achat d'une résidence secondaire neuve ou la réalisation de travaux dans toute résidence, principale ou secondaire.

Les intérêts sont exonérés d'impôt mais soumis, dans leur totalité, aux prélèvements sociaux. Toutefois, pour les plans, l'exonération d'impôt prend fin au douzième anniversaire ; au-delà, les intérêts sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

2.4. Le financement du logement :

En Algérie, dès l'Indépendance, l'état a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique, le confort et le bien-être de la population.

Le secteur de l'habitat est l'un des secteurs stratégiques pour l'état, et prisé par les investisseurs. En cas d'insatisfaction de ce besoin, apparaissent les germes d'une explosion sociale, dans le cas contraire cela s'avère un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des conditions de vie de la population.

L'un des objectifs primordiaux de l'état algérien consiste à généraliser le droit au logement. Pendant longtemps, la politique de l'état était de promouvoir le secteur de l'habitat (financement, construction, distribution).

Suite à une inadéquation entre l'offre et la forte demande de logement ainsi que le poids important que présente le financement de ce secteur dans le budget de l'état, cette politique est parvenue à un seuil de révision qui a conduit au désengagement progressive de l'état dans le financement de l'habitat en introduisant la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) dans le financement de l'habitat .

Le financement de logement en Algérie se fait par type,

2.4.1. Typologie du logement en Algérie :

Il existe 05 formes de logement :

A-logement public locatif (appelé initialement logement social) :

Ce type de logement est financé totalement par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'état. Il est destiné à une catégorie de population vivante dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer très élevé (dont le revenu des ménages n'excède pas 24.000DA), il répond à une typologie particulière en matière de surface d'habitation (60 mètre carré pour un F3).

B-logement rural :¹²

L'aide de l'Etat au logement rural s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle politique de développement rural, ayant comme principal objectif le développement des espaces ruraux et la fixation des populations locales.

Cette aide de l'Etat est consentie à l'effet d'encourager les familles à réaliser en auto-construction, une habitation décente dans le milieu rural, ainsi la participation du bénéficiaire de l'aide à l'habitat rural, se traduit par la mobilisation d'un terrain qui doit relever de sa propriété, de sa participation à la réalisation ainsi que la finalisation des travaux à l'intérieure de l'habitation.

Toutefois, l'octroi de l'aide de l'Etat est soumis à certaines conditions d'éligibilité, et toute personne physique qui réside ou exerce en milieu rural peut bénéficier de l'aide à l'habitat rural qui est d'un montant de 700.000 DA.

C- logement social participatif (LSP) :

Le logement social participatif est un programme de logements destiné aux ménages ayant des revenus inférieurs à 60.000,00 DA, à travers un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire conforté éventuellement d'un crédit bancaire, et l'aide de l'état, l'accession à la propriété de ce logement est conférée au postulant par le seul fait de sa signature de contrat de vente sur plan avant son achèvement par un contrat de vente sur plans

¹² Habitat rural en Algérie/ aide habitat et logement rural en Algérie, publié le 09/08/2018 par Rédaction Lekeria sur <https://www.lkeria.com/Logement-Rural>.

régi par les dispositions prévues au décret législatif N° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m² (entre 50m² et 70m² habitable).

Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi-collectifs ou en individuels.

Le cout du logement ne doit pas excéder 2.000.000.00DA.

D- logement promotionnel en Location-vente L.V :¹³

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 90% du cout final du logement et les 10% restants doivent être apportés par l'acquéreur.

Le logement en location-vente est constant à tout personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus n'excède pas six fois le SNMG¹⁴.

Tout postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 10% minimum du prix du logement.

Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus dépassant les 24.000 dinars permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas 25 ans.

E-logement promotionnel :

On distingue deux types de logement promotionnel:

✓ **Logement promotionnel aidé (LPA) :**

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier, il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat.

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une nouvelle formule de la stratégie de logement fraîchement élaborée (depuis 2011) par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location-vente et le logement social participatif LSP. Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications

¹³Document, LA NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE: Quelles Perspectives pour Réduire la Crise de Logement?, ZERROUKI Med Amine, pr: TABET AOUL Wassila, P 127.128.

¹⁴ SNMG : Le salaire national minimum garanti est un seuil fixé en dessous duquel un employeur ne peut rémunérer son employé , Il est actuellement de l'ordre de 12.000 DA.

techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000).¹⁵

✓ **Logement promotionnelle public (LPP) :**¹⁶

Cette nouvelle formule de logement est destinée aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216.000 DA par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3%. Il faut savoir que les logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain

2.4.2. Modalité d'acquisition du logement en Algérie :

Les modalités d'acquisition du logement, les conditions et les avantages de chacune des modalités sont résumé par le contenu du tableau suivant :

Tableau01: Les modalités d'acquisition du logement

Modalité d'acquisition de logement	Le coût du mètre carré bâti	Conditions d'acquisition d'un logement	Avantages mis par l'Etat
Logement location-vente	40 000 DA	10 8000 DA ≥ Revenu ≥ 24 000 DA (par mois)	- Facilitation de paiement à atteindre jusqu'à 25 ans.
Logement	40 000 DA	72 000 DA ≥ Revenu	- La bonification des

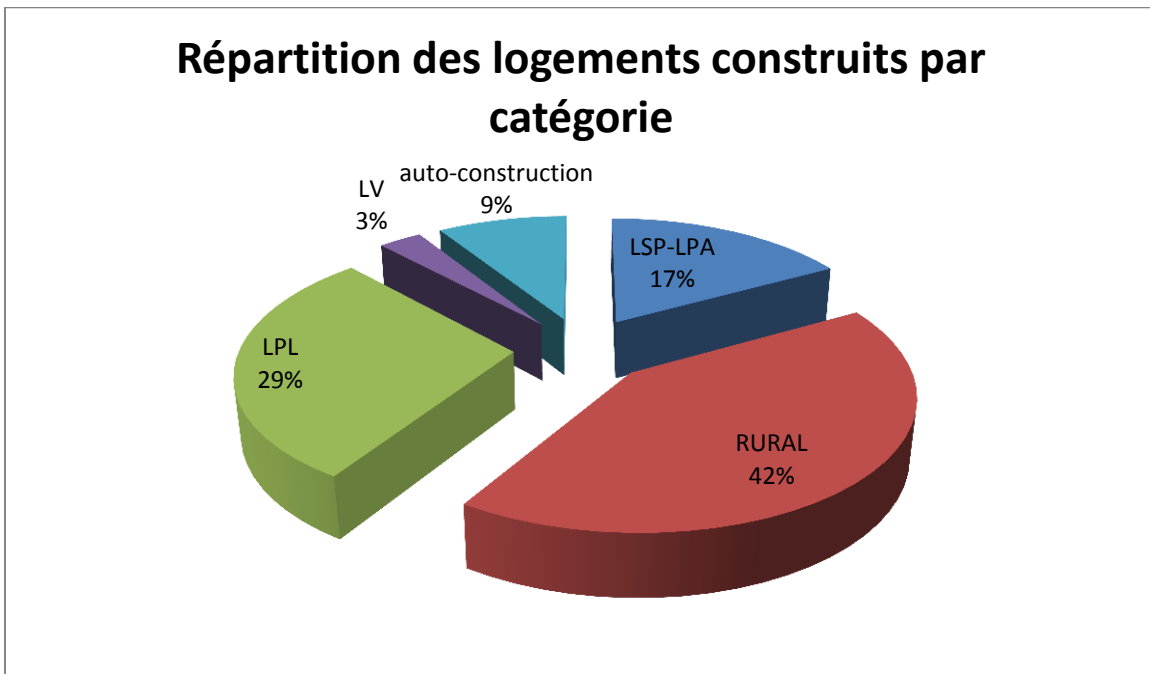
¹⁵Heraou .A, 2012 : « Evolution des politique de l'habitat en Algérie le LSP comme solution a la crise ». Thèse de Magister université Ferhat Abbas Sétif.

¹⁶<https://www.algerie-eco.com>; C'est quoi un logement public promotionnel LPP en Algérie ? Par **Rédaction** – **AE** 10 février 2019 / 11 :30.

promotionnel aidé L.P.A		$\geq 24\ 000$ DA (par mois)	taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. - L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 DA.
Logement promotionnel public L.P.P	80 000 DA	$21\ 6000$ DA \geq Revenu $\geq 10\ 8000$ DA (par mois)	- Crédit bonifié de 3%. - Logement meilleure qualité par rapport aux autres modalités

Source : réalisé par ZERROUKI Med Amine

2.4.3. figure01 : Répartition des logements par catégorie



Source : réalisation personnelle

La figure n°02 Montre que le logement rural occupe une place importante dans le total des logements financés par la CNEP. Il est suivi du logement LPL, puis LSP-LPA, puis l'auto-construction et enfin le logement location-vente LV.

Conclusion:

A l'ombre de ce qui précède, nous pouvons déduire que l'Etat considère la question du logement dans sa nouvelle politique comme une de ses responsabilités majeures envers la population par la construction d'un important parc immobilier destiné aux ménages à faible revenu.

Nous pouvons également déduire le rôle locomotive de la CNEP banque dans le financement du logement en Algérie, à travers les différents de logements mis en œuvre par cette dernière afin de répondre aux différents besoins des différents citoyens de la population algérienne.

Cependant, La CNEP banque représente un exemple concret de l'implication des banques algériennes dans le financement de l'immobilier.

Ce n'est que récemment que la CNEP nommée banque de l'immobilier intervient dans le financement de l'immobilier en Algérie, elle est réputée depuis sa création le leader dans ce domaine.

Enfin la CNEP banque a l'intérêt de développer ses procédures d'analyse des dossiers de demande de crédit afin de mieux gérer le crédit immobilier et éviter l'exposition aux différents risques y afférents.

chapitre 03

Introduction

La CNEP banque est un établissement ayant pour objet de procurer des services financiers aux particuliers ainsi qu'aux entreprises, qu'elles soient privées ou publiques. En d'autres termes, le rôle essentiel de la banque est de collecter des fonds des clients qui ont un excédent et les prêter à ceux qui ont en besoin.

En outre, la caisse nationale d'épargne et de prévoyance-banque est spécialisée, depuis sa création le 10/08/1964, dans la collecte de l'épargne et les crédits immobiliers aux particuliers destinés aux algériens résidant en Algérie et à l'étranger.

La CNEP banque finance également les investissements dans toutes les activités économiques, hormis le commerce et le commerce extérieur.

L'agence CNEP 219 située à BOGHNI est l'une des plus importantes agences de la région, elle couvre un rayon d'exploitation assez large, et compte un nombre important de clients (près de 800 clients /an).

Nous avons effectué un stage pratique dans cette agence pour s'avoir comment et dans quelle mesure la CNEP mobilise-t-elle l'épargne pour financer le crédit logement.

La première section est réservée à la mobilisation de l'épargne dans la CNEP- banque 219 de Boghni, alors que la seconde, traitera des prêts logements par la même banque.

Section 1 : La mobilisation de l'épargne par la CNEP de Boghni

Après avoir présenté la CNEP-banque de Boghni, nous étudions les types et la structure de l'épargne mobilisée par cette banque.

1. Présentation de l'agence et son environnement

L'agence CNEP-banque de Boghni (219) fait partie du réseau d'exploitation CNEP de Tizi-Ouzou. Elle est de catégorie « C » et implantée au centre urbain de la ville de Boghni.

1.1.Lieu d'implantation

Créée depuis la date de l'informatisation de la Banque CNEP, à savoir le 21/07/1997 , l'agence de BOGHNI, est située à 35 Km au sud-ouest du chef-lieu de la wilaya de TIZI-OUZOU. Elle est implantée à l'entrée de la ville pas loin du centre de la daïra de BOGHNI.

L'agence de BOGHNI couvre une zone de chalandise très importante. En effet ,en plus des quatre communes constituant la daïra de BOGHNI s'ajoutent celles des daïras limitrophes notamment des OUADHIAS ,OUACIF, MAATKAS, DRAA- EL MIZAN et TIZI-GHENIFF.

1.2. Organisation de l'agence :

Pour répondre au mieux aux besoins de la clientèle l'organisation de l'agence est scindée en deux pôles (schéma03):

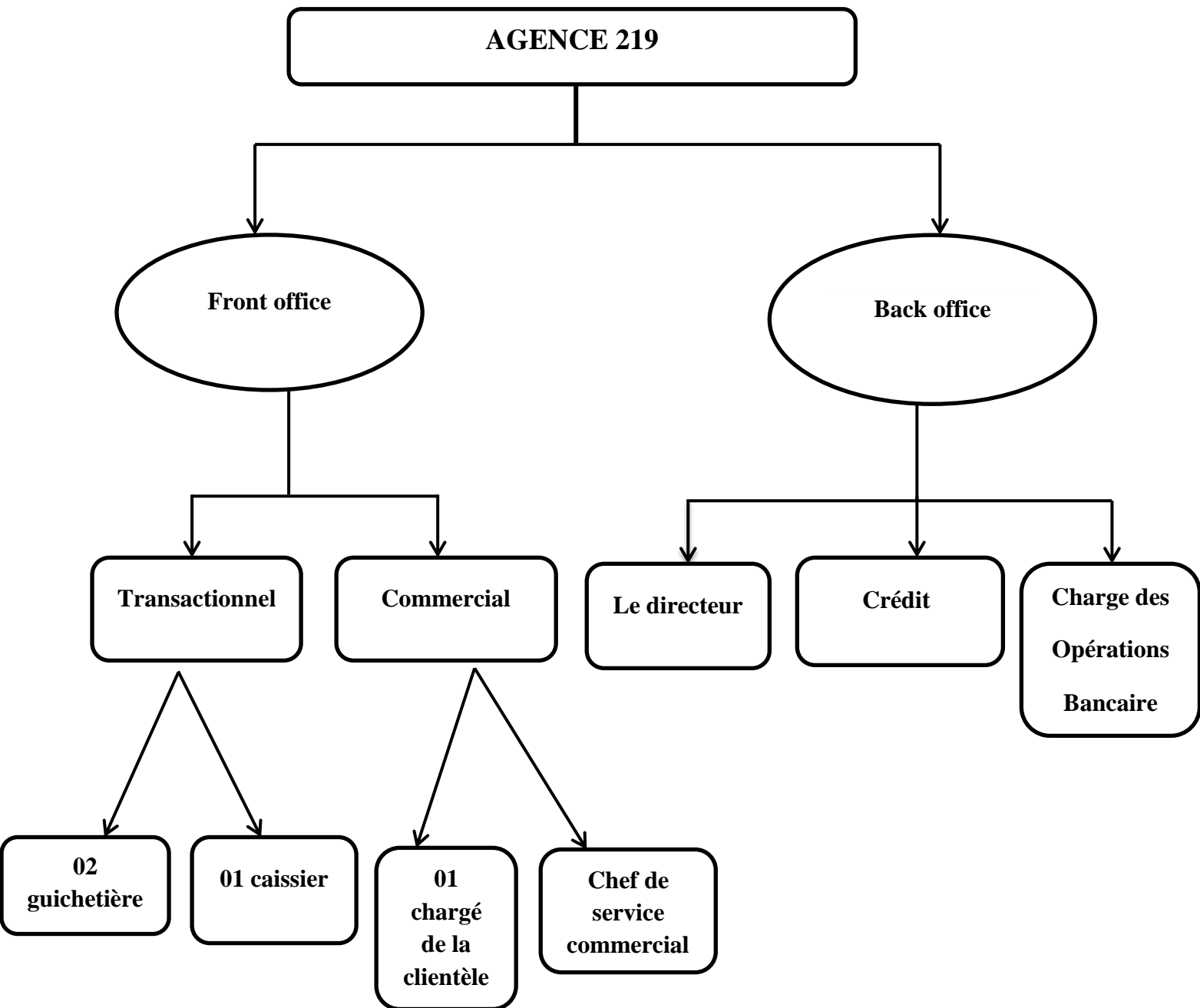
Le front office est composé de :

- ✓ l'Accueil et l'orientation ;
- ✓ La caisse ;
- ✓ Transactionnel pour le traitement des opérations de retraits/Versement et le recouvrement des crédits ;
- ✓ Deux bureaux pour les chargés de la clientèle ;
- ✓ Et du bureau du Directeur Adjoint.

Le back office est composé :

- ✓ Service secrétariat engagements (Analyste de Crédits);
- ✓ Service support (comptabilité) ;
- ✓ Service Épargne et moyens de paiement.

schéma02: Organigramme de l'agence CNEP-Banque de Boghni -219-



Source : CNEP Boghni, 2021

1.3.L'offre proposée par l'agence :

L'agence CNEP 219 offre à la clientèle toute la gamme de produits que commercialise CNEP-Banque.

Tableau02 : commercialisation des produits de la CNEP-Banque

EPARGNE ET PLACEMENT	MOYENS DE PAIEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Compte épargne logement • Compte épargne populaire • Compte RASMALI • Carte épargne • Dépôt à terme • Bon de caisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Le compte chèque • La carte CIB • Le virement • La liquidité
PRODUITS BANQUE ASSURANCE	
<ul style="list-style-type: none"> • Assurance décès • Assurance décès+ invalidité absolue définitive • Assurance CNEP Totale Prévoyance CTP • Assurance Voyage RIHLATI • Cardiff assurance • Partenariat Franco- Algérie 	
FINANCEMENT	
<p>A-Crédit au particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achat d'un logement fini ou en VSP auprès d'un promoteur public ou privé à taux bonifiés • Achat d'un logement auprès d'un particulier (CBEP). • Achat d'un terrain pour la construction d'une habitation. • Achat d'un local commercial fini ou en VSP. • Construction, extension et surélévation d'une habitation individuelle. • Crédit construction/extension ou surélévation/aménagement d'un local à usage commercial et professionnel. • Crédit aménagement d'une habitation ou d'un local commercial. • Crédit à la consommation. • Crédit rachat de créances. <p>B-crédit aux promoteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financement de la promotion immobilière. • Réalisation de logement location-vente. <p>C-crédit aux entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pro-santé. • Le leasing immobilier • Achat des équipements. • Fond de roulement pour démarrage d'activité. 	

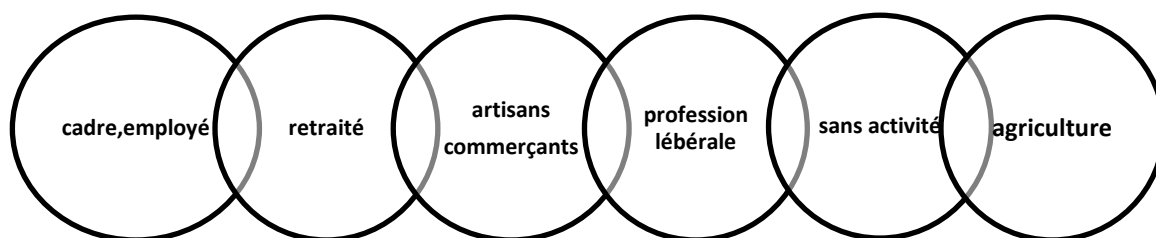
Source : document CNEP-banque

1.4.Types de clients à la CNEP-Banque

La CNEP- Banque est fréquentée par plusieurs types de clients :

- cadre, employé ;
- retraité ;
- artisans et commerçants ;
- profession libérale ;
- sans activité ;
- agriculture.

Figure03: Les postulants des crédits au niveau CNEP-Banque.



Source : CNEP-Boghni, 2021

1.4.1. Les catégories socioprofessionnelles des clients :

Ce sont les types des clients les plus fréquentée par la CNEP-Banque de Boghni -219- qu'on explique dans le tableau ci-dessous :

Tableau 3 : Catégorie socioprofessionnelles de la population :

Cadre, employé	Retraité	Art/comm	Pro libérale	Sans activité	Agriculture
42 010	4 566	532/2965	180	21 492	232
58.37%	6.48%	0.62/4.12%	0.25%	29.86%	0.30%

Source : CNEP, Boghni, 2021

D'après le tableau précédent la CNEP-Banque est fréquentée beaucoup plus par les cadres employés qui est à taux de 58.37%

Beaucoup, de grands organismes avaient signé des conventions avec la CNEP-Banque pour la domiciliation des salaires de leurs employés, tels que CEVITAL, NAFTAL, ADE, CNAS, l'agence foncière, entreprise LALA KHEDIDJA, SONATRACH, ANEM, etc.

2. La mobilisation de l'épargne

La CNEP dispose d'une gamme importante de produit d'épargne, sous quatre formes de comptes

2.1. Les déferents comptes d'épargne

La CNEP de Boghni gère 2748 comptes au 31/12/2020.

2.1.1. Le compte épargne logement

Le compte épargne logement est un compte productif d'intérêts, matérialisé par une carte d'épargne sur laquelle sont enregistrées toutes les opérations effectuées sur le compte, ainsi que les intérêts productifs. Parmi ces avantages, celui d'effectuer librement les opérations de versement et de retraits à tous moments et auprès de toutes les agences de la CNEP –banque et les bureaux de poste.

2.1.2. Le compte épargne RASMALI

RASMALI est un compte d'épargne à vue non rémunéré destiné aux particuliers. C'est un traitement rapide des opérations, l'ouverture du compte le versement et les retraits sont gratuits sans commissions ni frais de gestion, la consultation est gratuite et à tout moment.

2.1.3. Le compte épargne populaire

C'est un placement garanti et défiscalisé, avec un taux d'intérêt qui est le double de celui du livre A, les ménages peuvent en bénéficier si leurs revenus ne dépassent pas un certain plafond.

2.1.4. Le compte épargne halal :

C'est un compte qui répond aux mêmes besoins que les comptes classiques. C'est-à-dire qu'un compte épargne halal peut servir à financer des différents projets à court, moyen ou long terme.

NB : pour le dossier à fournir pour l'ouverture de compte voir (**annexe 02**).

2.2. Les montants mobilisés par les comptes épargne de l'agence 219 au cours durant la période 2017-2020) :

L'épargne c'est fait collecter sur deux comptes différents :

- **LEL** (Livret Epargne Logement) : est un produit d'épargne réglementée plus connu sous le nom de Compte Epargne Logement.
- **LEP** (Livret Epargne Populaire) : compte réservé aux ménages dont les revenus sont modestes, plus connu sous le nom de Compte Epargne Populaire.

Tableau 04 : L'épargne mobilisée par la banque CNEP de Boghni (2017-2020)

Unité : DA

Les années	2017	2018	2019	2020
LEL	51 027 000.00	55 238 000.00	48 178 200.00	40 625 300.00
LEP	25 700 033.00	26 870 000.00	15 324 000.00	11 025 330.00

Source : CNEP Boghni, 2021

Ce tableau représente l'évolution de l'épargne mobilisée par la CNEP de Boghni durant les années 2017-2020 nous constatons que :

L'épargne mobilisé sur les deux comptes (LEL,LEP) a connu une augmentation durant l'année 2017 et une augmentation élevée en 2018 et cela revient la diversification des produits ainsi l'utilisation de divers moyens pour attirer la clientèle comme toutes les autres banques, et aussi l'installation du nouveau système T24.

Nous remarquons aussi une baisse durant les années 2019 et 2020 et cela revient à la crise de liquidité en 2019 ainsi la crise sanitaire COVID 19 en 2020 qui as freiné l'activité bancaire.

2.3. Les ouvertures de comptes et excédents par rapport à l'objectif fixé par la CNEP

Il est important d'analyser la structure des ressources de l'agence et leurs évolution ces dernières années afin de cerner d'une manière plus en moins général le comportement des individus et leurs besoins.

Les données suivantes (Tableau 5 et figures 3 et 4) nous renseignent sur l'écart existant entre les objectifs tracés en termes d'ouverture de comptes et les réalisations (excédents).

Tableau 05 : L'ouverture des comptes et les excédents 2017-2019

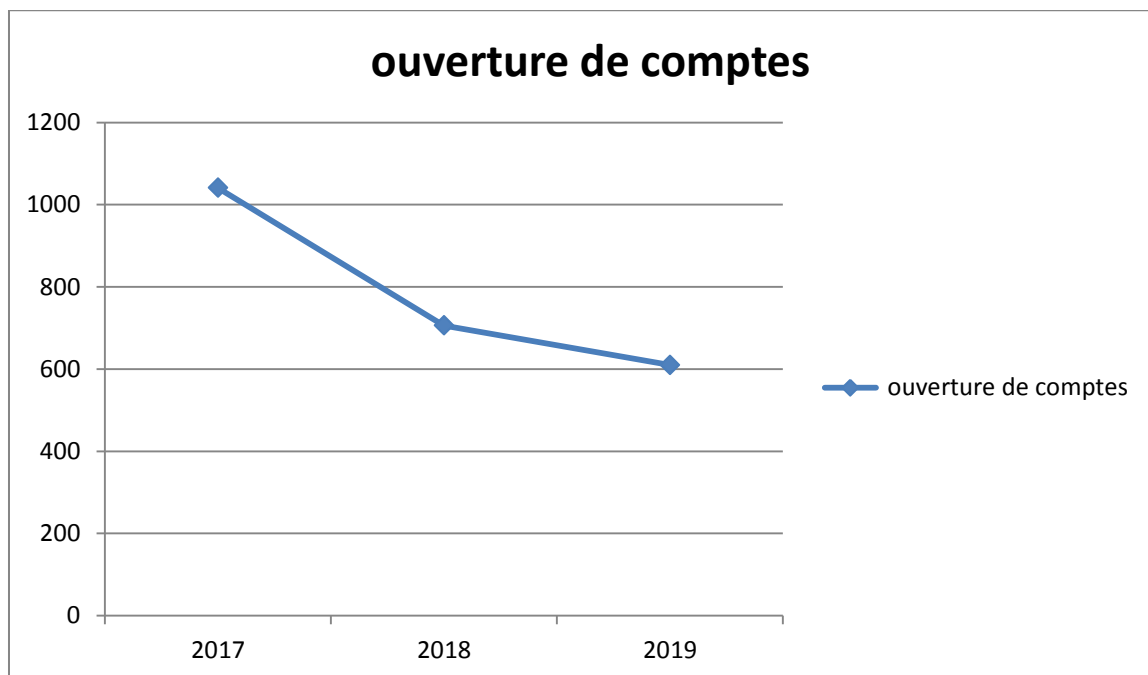
Unité : DA

	ANNEE 2017		ANNEE 2018		ANNEE 2019	
Ressources	Ouverture Compte	Excédent	Ouverture Compte	Excédent	Ouverture Compte	Excédent
Dépôt rémunérés						
Epargne logement	396	164 128	298	63 822	266	-116 267
Epargne Populaire	94	19 367	60	16 276	49	-58 681
Sous total 1	490	183 494	358	80 098	275	-174 948
Dépôts non Rémunérés						
Compte Courant	42	41 011	26	13 830	35	-56 291
compte chèque	311	12 347	251	32 234	255	-53 272
RASMALI	198	57 455	71	55 124	45	8 430
Sous total 2	551	110 813	348	101 188	335	-101 133
Total général	1041	294 307	706	181 286	610	-276 081

Source : CNEP, Boghni, 2021.

On a remarqué sur le tableau précédent que les résultats des ouvertures des comptes obtenue durant les deux années 2017 2018 était satisfaisantes la CNEP à marquer un excédent, par contre en 2019 l'activité bancaire à régresser, en raison de la crise de liquidité connu par la CNEP banque et toutes les banques algérienne durant cette année.

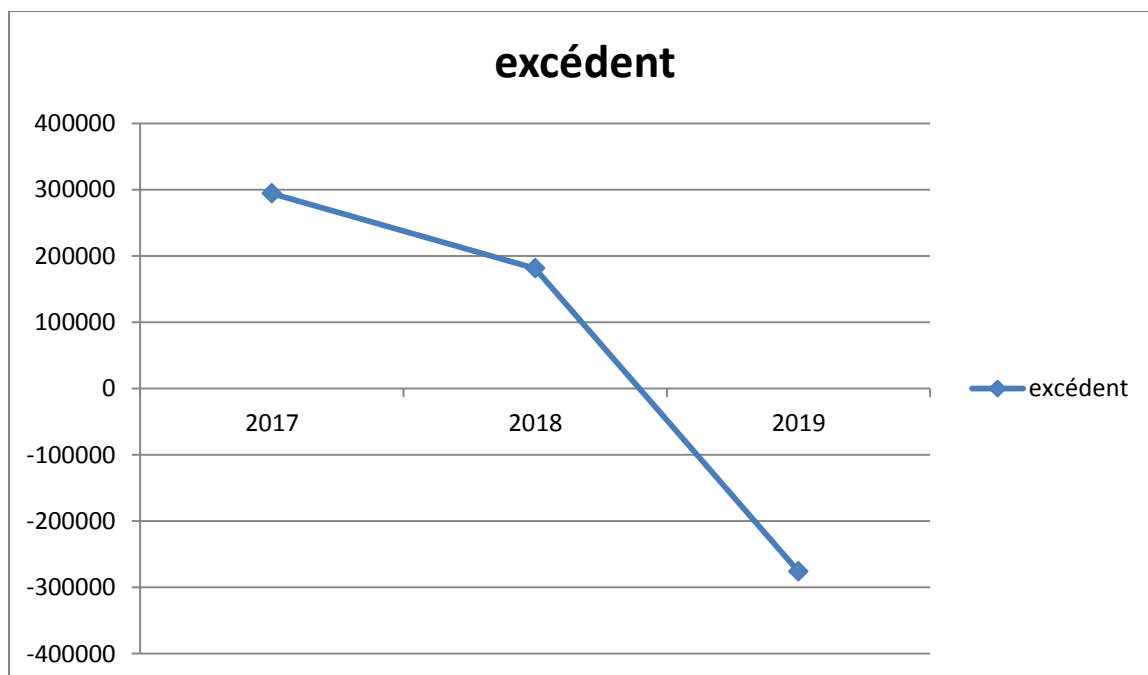
Figure 03 : ouverture des comptes 2017-2019



Commentaire :

Les ouvertures de comptes ont connu une baisse de l'année à l'autre, un effort particulier doit être fourni pour les comptes courant et RASMALI.

Figure 04 : excédent des comptes ouvert en 2017-2019



Source : élaboré par nos soins, à partir des données de la CNEP de Boghni.

Commentaire : nous constatons :

- Augmentation d'épargne ont connu une baisse en 2018 par rapport à l'année 2017.
- En 2019 La banque CNEP de Boghni a dégagé un déficit. Cela est dû aux retraits massifs de la part des clients.

2.4.Ventes de cartes CIB et TPE :

Les cartes CIB et TPE peuvent être considérées comme un indicateur important de mobilisation d'épargne.

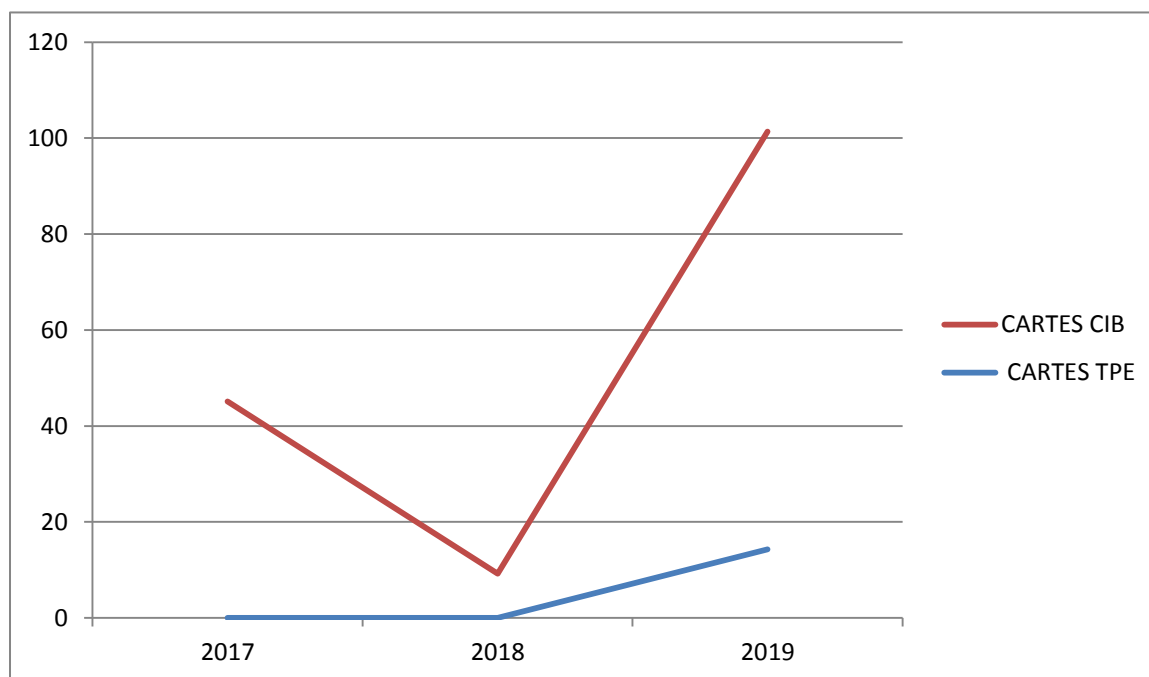
Tableau 06 : ventes des cartes CIB et TPE 2017-2019

	ANNEE 2017			ANNEE 2018			ANNEE 2019		
	Réalisation	objectif	Taux	réalisation	objectif	Taux	réalisation	objectif	taux
CIB	230	510	45.10	37	400	9.25	47	54	87.04
TPE	0	14	0	0	70	0	02	14	14.29

Source : CNEP-Banque

- En matière de placement des cartes CIB, la CNEP-Banque de Boghni a évolué par rapport à l'année 2018 dans la mesure où 87.04% des objectifs ont été réalisés, selon les informations recueillies auprès de l'agence;
- En matières de placement des TPE, la même banque serait très loin de l'objectif assigné.

Figure05 : présentation graphique des ventes cartes CIB et TPE 2017-20



Source : élaboré par nos soins, à partir des données de la CNEP de Boghni

2.5. La personnalisation des cartes épargnes

Depuis le déploiement du nouveau système d'information T24¹ accompagné de la généralisation du changement des supports Livret en Carte Epargne, le réseau a personnalisé un nombre important de carte CE pendant les 4 années étudiées (2017-2020)

Tableau 07 : personnalisation des cartes épargne 2017-2020

Année	2017	2018	2019	2020
Nombre de Carte épargne	20 502	52 636	37 854	12 881

Source : CNEP-Banque

Observations :

- Les moyens de mobilisation de l'épargne en été mis en œuvre (différents comptes d'épargne, cartes CIB et TPE).
- Pendant les années 2017 et 2018, d'après les statistiques de l'agence, la mobilisation de l'épargne a bien progressé. Un excédent a été enregistré par rapport à l'objectif fixé.

¹ Le modèle T24 permet à la banque de personnaliser la mise en œuvre du logiciel. Cela signifie qu'une banque peut adapter le système pour répondre aux besoins de ses clients tout en aidant à protéger les actifs de la banque.

- En 2018, l'agence a été reliée au nouveau système d'information centralisé T-24 ce qui a marqué une augmentation de demande massive des cartes épargnes à comparer aux autres années. (tableau07)
- En 2019, l'activité de l'épargne a reculé. Cela est dû au manque de liquidité qui a causé des retraits massifs des clients d'ailleurs, l'agence a marqué un déficit (tableau05)
- Durant l'année 2020, la situation de la COVID 19 a fait ralentir la mobilisation de l'épargne, et selon les informations recueillies sur place l'exercice de 2021 également caractérisé par faiblesse de l'épargne mobilisée. D'ailleurs, même la demande des cartes épargne a baissé en 2020 donc, il a connu le même sort (tableau 07).

Pour conclure, et d'après les statistiques qu'on a reçues on a constaté que les montants collectés au niveau de la CNEP-Banque baissent de plus en plus, notamment sur les comptes dont elle dispose. Ainsi, à l'exemple des dépôts collectés sur les Comptes Epargne Logement et les Comptes Epargne Populaire ont connu une baisse. Cela est dû à la crise sanitaire de la COVID 19.

Section2 : Les prêts épargne logement.

La CNEP-banque offre une gamme diversifiée des produits destinés au financement de l'immobilier, ces produits sont introduits selon la nature du client, son âge, sa qualité d'épargne, ainsi que la nature de son besoin.

2.1. Produits CNEP banque « crédit logement »

Les types ci-dessus peuvent être financés en plusieurs conditions,

A cet égard, nous présentons ci-après les neuf produits crédit immobilier CNEP-banque :

2.1.1. Crédit Epargnant Livret Epargne Logement (LEL)

Le compte épargne-logement est un compte sur livret qui permet de constituer une épargne pour financer ensuite l'achat d'un logement.

2.1.2. Crédit Epargnant Livret Epargne Populaire (LEP)

Le livret d'épargne populaire est destiné aux personnes aux revenus modestes, il est soumis à un plafond de revenus.

Tableau 08 : Conditions de crédit épargnant LEL et LEP

Produit	Bénéficiaire	Taux d'intérêt	Cession des intérêts
Crédit épargnant LEL	Le titulaire d'un Livret d'Epargne Logement LEL ou Populaire L.E.P ouvert depuis au moins une (01) année et avoir capitalisé, au moins Deux Mille Dinars d'intérêts	05.75 %	Les droits d'intérêts sont cessibles en tout ou en partie aux personnes suivantes : - Conjoint, - Ascendants et descendants directs, - Collatéraux directs (frères et sœurs). Les droits d'intérêts produits par un Livret ouvert au nom d'un mineur, peuvent être utilisés par le tuteur légal.
Crédit épargnant LEP		06.25%	

2.1.3. Crédit Non Epargnant :

Ce produit vise les postulants n'ayant pas la qualité d'épargnant. C'est-à-dire :

- le non titulaire d'un Livret d'Epargne (LEL ou L.E.P) ;
- le titulaire d'un Livret d'Epargne (LEL ou L.E.P) mais ne remplissant pas les deux conditions de la qualité d'épargnant à savoir un livret ouvert depuis au moins une (01) année, et avoir capitalisé, au moins Deux Mille (2000) Dinars d'intérêts ;

Ce produit est offert au taux d'intérêt ordinaire de 6.50 % l'an.

2.1.4. Le Crédit en Codébitions (avec deux emprunteurs)

Le codébitéur est une personne physique ayant contracté un prêt auprès de la CNEP Banque, solidairement et indivisiblement avec une autre personne physique.

Pour plus d'information voir :

✓ **les conditions d'éligibilités²**

Est éligible au crédit CNEP- banque à toute personne physique qui :

- est âgé de moins de soixante-quinze (75) ans ;
- a la capacité juridique de contracter un prêt : être majeur ou émancipé ;
- est solvable : justifie d'une capacité de remboursement suffisante ;
- le bien à financer est situé en Algérie.

2.1.5. Le Crédit Avec Caution Solidaire

La caution est une personne qui garantit, sur son propre patrimoine, l'exécution d'une obligation en s'engageant, envers le créancier, à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

2.1.6. Le crédit formule « jeune »³ :

Ce type de crédit est accordé à toute personne physique âgée de quarante (40) ans au maximum à la date de dépôt de la demande de crédit et disposant d'un revenu permanent. Ainsi, dans le cas d'une codébition ou une caution solidaire, la condition d'âge des deux personnes doit être respectée. Dans ce type de prêt, la quotité de financement peut aller jusqu'à 100% dans la limite de la capacité de remboursement du postulant au prêt immobilier jeune.

2.1.7. Le crédit location-habitation⁴

C'est un crédit hors hypothécaire, destiné au paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail notarié d'un bien immobilier à usage d'habitation. La durée de bail est de 12 mois au minimum et 24 mois au maximum, et la durée de crédit se détermine en fonction de la durée du contrat du bail, et dans la limite de 24 mois. Un différé de 3 mois est accordé au postulant ayant la qualité d'épargnant. Le montant de crédit ne doit pas dépasser 1000 000 dinars, pour un taux d'intérêt de **7%** hors taxe quel que soit la qualité du postulant (épargnant

² Support de cours « les crédits hypothécaires chargé de la clientèle », CEBA, Octobre 2012

³ DR n° 1422/ DGA –Crédit/ du 29/03/2015, Note d'instruction n° 01 du 02/04/2015 ;

⁴ DR n° 1373 du 26/08/2013 et Note de procédure n° 0 8 du 28/08/2013 ;

ou non épargnant). Pour avoir accès à ce crédit, le postulant doit remplir les conditions suivantes :

- présenter un engagement de location établi par le bailleur.
- disposer d'un revenu permanent.
- autoriser la CNEP banque à prélever le montant de l'échéance de remboursement

La garantie exigée par la CNEP-banque dans le cadre de ce crédit peut être :

- la domiciliation irrévocable de son revenu dans un compte ouvert auprès de la CNEP-banque ;
- prélèvement sur compte CCP ;
- ordre de virement permanent d'une autre banque ;

2.1.8. Le crédit «rachat de créance » :

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

2.1. Typologie des crédits aux particuliers

Il existe deux types de crédit immobilier aux particuliers :

2.2.1. Les crédits à usage d'habitation :

On distingue deux types de crédit qui sont :

2.2.1.1. Les crédits à l'accession

Ils sont destinés au financement de l'acquisition pour son propre compte :

- D'un logement promotionnel neuf fini ;
- D'un logement promotionnel selon la formule de vente sur plan VSP⁵ ;
- D'un logement promotionnel aidé LPA ;

⁵ Note D'Instruction n° 03 du 04/10/2015;

- D'un logement auprès d'un particulier ou une personne morale ;
- D'une construction nouvelle ou encore achevée ⁶ ;
- D'un terrain à bâtir dont la superficie est inférieure ou égale à 1000 m²

2.2.1.2. Les prêts à la construction :

Ce prêt est destiné au financement de la réalisation du projet de construction pour son propre compte, pour le compte du conjoint ou d'un ascendant âgé :

- D'une construction individuelle ou dans le cadre d'une coopérative ;
- Construction d'un logement rural ;
- De l'extension ou la surélévation d'une construction déjà existante ;
- L'aménagement d'une habitation ;

NB : Pour le dossier commun à fournir pour tous les crédits immobiliers voir(annexe02).

2.2. Les engagements des crédits aux particuliers :

Les données suivantes nous renseignent sur les engagements de crédits aux particuliers opérés par la CNEP de Boghni et les mobilisations effectivement réalisés par la même banque sur la période 2017-2019.

Tableau 09: L'engagement des crédits aux particuliers

Unité : MDA

CREDITS	Année 2017			Année 2018			Année 2019		
	Montant	objectif	taux	Montant	objectif	taux	Montant	objectif	taux
Hypothécaire	820	481	170%	587	490	132%	498	520	66%
consommation	7	22	32%	14	30	71%	1	40	26%

⁶ Note de service n° 109/DGA Crédit /du 21/02/1999) ;

Chapitre 3 : la mobilisation de l'épargne pour le financement du logement par la CNEP
Banque de Boghni

Total	827	503	164%	601	520	129%	499	560	64%
--------------	-----	-----	-------------	-----	-----	-------------	-----	-----	------------

Source : CNEP Boghni, 2021

Tableau 10 : La mobilisation des crédits aux particuliers :

Unité : MDA

Crédit	Année 2017			Année 2018			Année 2019		
	Mont	Objectif	taux	mont	Objectif	taux	mont	Objectif	Taux
Hypothécaire	579	481	120%	837	496	188%	672	900	89%
Consommation	4	22	20%	14	25	71%	7	27	26%
TOTAL	584	503	140%	851	521	182%	679	927	115%

Source : CNEP boghni 2021

Par rapport aux objectifs tracés, la CNEP de Boghni a réalisé des belles performances en termes d'engagement de crédits mais aussi en termes de leur mobilisation, notamment pour les crédits de type hypothécaires (logement), soit 120%, 188% et 89%, respectivement pour 2017, 2018 et 2019, des objectifs ont été réalisés largement.

Nous constatons :

- Les résultats obtenus au terme de notre étude au niveau de la CNEP-Banque, les montants des comptes épargne mobilisée durant les années 2017 et 2018 dépassent le seuil de 50% par rapport à l'objectif annuel (excédent), ce qui fait augmenter les prêts accordés.
- Par contre les deux dernières années 2019 et 2020 l'activité a régressé en raison de manque de liquidité et l'arrêt de l'activité commerciale induite par la crise sanitaire, les montant des crédits ont baissé.
- D'après les informations recueillies au niveau de l'agence 219, la comparaison des montants des prêts l'année 2019-2020 ont régressé, voici le tableau qui explique cette situation

Tableau11 : comparaison des montant de crédit l'année 2019-2020 :

Agence 219	
Totale de crédits en 2019	408 690 925.00
Totale de crédit en 2020	171 331 200.00
Taux	-58%

Source : CNEP-Banque

On remarque dans le tableau précédent une baisse flagrante qui est à -58% durant l'année 2020 par rapport à l'année 2019, cette régression est due à la situation actuelle de la COVID 19, l'arrêt de toute activité à cause de la crise sanitaire.

Conclusion

Ce chapitre ce n'est que le fruit de notre stage au niveau de l'agence CNEP-Banque, de Boghni, nous a permis de mener une étude sur la mobilisation de l'épargne pour le financement des prêts logements par la CNEP- Banque.

Par ailleurs au sein de cette agence, nous avons analysé et étudié l'évolution de l'épargne sur différentes dernières années entre 2017-2020, comme nous avons calculé les différents montant des comptes épargne ainsi les différents crédits et leurs taux d'intérêt appliqué accordé aux clients de la CNEP- Banque BOGHNI , pour mieux expliquer et commenter la mobilisation de l'épargne et son impact sur le crédit logement.

Il s'avère que la mobilisation de l'épargne et l'octroi des crédits logement durant les années 2017 et 2018 étaient satisfaisante, avant que des facteurs liés à l'environnement économique (manque de liquidité) et sanitaire (COVID-19), viennent perturber la dynamique) à partir de 2019.

Conclusion générale

Conclusion générale :

L'épargne est la partie du revenu qui pendant une période donnée n'est pas consacré à la consommation. Elle constitue un vecteur incontournable pour la relance de l'économie et de la croissance du capital. Ses déterminants peuvent jouer un rôle dans la capacité à épargner et pouvoir drainer un nombre important d'épargnants.

L'épargne est un outil de financement de l'économie car il vise l'accumulation du capital des entreprises qui de ce fait permet la réalisation de l'équilibre interne et externe. Les crédits ont un rôle important dans la création monétaire, ils représentent une partie importante du développement de l'épargne.

En économie bancaire, la mobilisation de l'épargne joue une influence primordiale dans les ressources des établissements financiers. Ces derniers utilisent l'épargne pour faire face à leurs emplois et au financement de l'investissement de l'économie nationale.

L'évolution de l'épargne des ménages en Algérie de 1970 jusqu'à 2014, était marquée par plusieurs événements économiques, qui nous ont montré qu'elle est passée par trois périodes ou l'épargne ou l'épargne a connu des différentes évolutions. La première période était caractérisée par une faiblesse de niveau de l'épargne à cause de certaines raisons, le revenu des ménages étaient vraiment faible, ils pouvaient à peine de satisfaire leur besoins de consommation. Donc le niveau de développement économique tout entier était faible. La deuxième était presque comme la précédente et toujours à cause du revenu faible. La troisième période était caractérisée par une augmentation de l'épargne par rapport aux deux périodes précédentes. Cela peut expliquer par l'augmentation des salaires et la stabilité de l'inflation.

La CNEP-Banque a une place importante dans le système bancaire algérien parce qu'elle est la première banque de détail avec un total bilan de plus de 690,5 milliard de dinars, et plus de 30,2 milliard de dinars de fonds propres aussi elle est leader dans la collecte des dépôts.

Comme toutes les banques, la CNEP-Banque met en avant un programme de développement basé sur une multitude de stratégies dont la stratégie de formation et la stratégie de rapprochement de la clientèle.

En effet, pour attirer plus de clientèle et réaliser une meilleure bancarisation de la monnaie ces derniers recourent à plusieurs moyens, dont la formation du personnel, la publicité, l'implantation des guichets en accordant des garanties pour ceux qui ont déposé l'argent.

Au niveau de la CNEP, nous pouvons affirmer qu'une dynamique de mobilisation de l'épargne et d'octroi de crédits est enclenchée. Il est vrai que l'on peut faire toujours mieux en modernisant encore plus les procédures. Mais la politique monétaire devrait traiter les autres facteurs liés à l'environnement économique et monétaires (taux d'intérêt, l'économie informelle, l'offre de monnaie, etc).

Bibliographie

Ouvrage :

- BCAZES, la vie économique, ed Armand colin, paris, 1967 , page 374
- CHOAYM, direction de l'urbanisme et l'aménagement, 2000, page 466
- DESAINT JOEL, logement et épargne économie et prévision n99, 1991-3 page 165-17
- FRANCIS MALHERBE, manuelle de comptabilité dunod , 1992 , consulter sur web www. Comptant .fr
- FRED VAN RAAIJ, motif et comportement de l'épargne, université de Tilbourg p89
- GABRIEL PAULATION, revenu et consommation, discrétionnaire, édition, librairie DROZ,paris,1975, page
- JEAN YVES CAPUL ET OLIVIER, dictionnaire d'économie et de science sociale, Edhatier , paris, 1999
- LEROUX.R, écologie humaine- sciences de l'habitat, edPyroles, 1963
- MOHAMED BOUHABA, le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement éd CNRS, annuaire de l'Afrique du nord tome XXV, 1986
- MALCOLM GLOWDELL, 1990
- PATRIC VILIEU, macroéconomie, consommation et épargne, édition de la découverte, paris 1997 page 5
- PIERRE A les déterminants de l'épargne des ménages au Cameroun, DESS en gestion financière et bancaire universitaire de douala, 2003
- RAMANOELINA, les premières notions de science économique et sociale, présence africaine, 1970, page 262
- TAILLEFER BERNARD, l'épargne en milieu rural e l'épargne et sa collecte en Afrique, revue banque,édition, 1988 page 48-49
- YOUMBI Pierre ALAIN, les déterminants de l'épargne au Cameroun, 2003
- YVES CAPUL ET OLIVIER GARNIER 1997 dictionnaire économique et de sciences sociale, édition HATIER, paris, 1999, page 178
- YVES ET OLIVIER GARNIER 1997, page 178
- ZERROUKI MOHAMED AMINE, la nouvelle politique du logement en Algérie, quelle perspective pour réduire la crise du logement,2005 page ,125-127

Mémoires et thèses :

- FOURA. M, logement social en Algérie, les objectifs et les moyens de production thèse magister à l'université MentouiConstantine, 2011
- HERAON, évolution des politiques de l'habitat en Algérie, le LSP comme solution à la crise, thèse de magister université Ferhat Abbas, 2012.
- Hachemi .A, Ouyahia.S, « les déterminants de l'épargne des ménages en Algérie : entre aspects théorique et considérations pratiques. Enquête auprès des particuliers de

la ville d'Akbou », mémoire de fin de cycle d'étude (Master2) , université Abderrahmane Mira de Bejaia, 2016-2017.

- BENBERKAT.H, BOUJAOUI.W , la mobilisation de l'épargne bancaire : cas de la BNA Banque de Bejaia (thèse de doctorat) ,université Abderrahmane Mira de Bejaia,2019/2020.
- MANSOURI.S , ZYAT Hanane , la mobilisation de l'épargne au niveau des banques : CNEP Banque DRAA_EL_mizane ,(master2), 2017/ 2018

Rapports :

- Dr n°1422/ DGA/ du 29/03/2015, note d'instruction n°1 du 02/04/2015
- Dr n° 1373 du 26/08/2013 et note de » procédure n°8 du 28/08/2013
- Note d'instruction n°3 du 04 /10/2015
- Note de service n°109/DGA crédit du 21/02/1999
- Support de cours crédits hypothécaires chargé de la clientèle CEBA , octobre 2012

Sites internet :

- Site internet [www.thesis](http://www.thesis.uni-Biskra) uni-Biskra . DZ de MN Othmani , ch04, p 115 publié en 2010, consultée le 10/11/2021
- [www. Persée. Fr](http://www.Persée.Fr)
- [https:// Frwikipedia. Org/wiki/ CNEP-Banque](https://fr.wikipedia.org/wiki/CNEP-Banque)
- [https// greta-assurance-e mon site.com](https://greta-assurance-e.mon-site.com)
- <https://www.universalis.fr> / encyclopedie / épargne
- Site officiel de la CNEP-banque [www CNEP Banque. Dz](http://www.CNEP-Banque.Dz) consulté 15/10/2021
- www.boursorama.com consulté le 04/12/2021

Reuves et articles :

- PATRICK ALLARD « Le comportement d'épargne des ménages », revue française d'économie, volume 6, n°2,1991.
- L'office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI), l'entreprise de promotion de logement familial (EPLF)

La liste des schémas :

Schéma 1	La théorie keynésienne
Schéma 2	Organigramme de l'agence CNEP-Banque

La liste des figures :

Figure01	Réapparition des logements par catégorie
Figure02	Les postulants des crédits au niveau CNE-Banque
Figure03 04	présentation graphique des comptes ouverts et les excédents2017-2019
Figure05	Présentation graphique des ventes carte CIB et TPE 2017-2019

La liste des tableaux :

Tableau 01	Les modalités d'acquisition du logement
Tableau 02	Commercialisation des produits CNEP-Banque
Tableau 03	Catégorie socioprofessionnelle de la population
Tableau 04	L'épargne mobilisée par la CNEP 2017-2020
Tableau 05	L'ouverture des comptes et les excédents
Tableau 06	Ventes des cartes CIB et TPE 2017-2019
Tableau 07	Personnalisation des cartes épargne 2017-2020
Tableau 08	Conditions de crédit épargnant LEL et LEP
Tableau 09	L'engagement des crédits aux particuliers
Tableau 10	La mobilisation des crédits aux particuliers
Tableau 11	comparaison des montant de crédit l'année 2019-2020

Table de matière

Remerciement

Dédicace

Dédicace

Sommaire

Liste des abréviations

Introduction générale.....01

Chapitre1 : l'épargne et le financement de l'économie.....03

Introduction du chapitre 1..... 03

1-1 Section 1 : Les Caractéristiques, Rôle Et Déterminants De L'épargne 04

1-1 Définition Et L'origine De L'épargne.....04

1-1-1 Définition De L'épargne.....05

1-1-2 La Typologie De L'épargne.....07

1-1-2-1 L'épargne Forcée Et Sociale.....07

1-1-2-2 L'épargne Libre Et Individuelle..... 07

1-1-3 L'épargne Dans Les Théories Economiques Néoclassiques Et Keynésiennes.....08

1-1-3-1 L'approche Classique Et Néoclassique De L'épargne..... 09

1-1-3-2 L'approche Keynésienne De L'épargne.....09

1-1-4 Rôle Et Caractéristique De L'épargne.....09

1-1-4-1 Le Rôle De L'épargne Dans Le Développement Economique.....10

1-2 Les Déterminants De L'épargne.....11

1-2-1 Variables Monétaires..... 11

1-2-1-1 Le Revenu.....11

1-2-1-2 Le Taux D'intérêt	12
1-2-1-3 L'inflation.....	12
1-2-1-4 Le Taux De Change.....	13
1-2-2 Les Variables Psychologiques	14
1-2-2-1 La Confiance.....	14
1-3 La Diversification De L'offre En Produit D'épargne	15
1-4 L'épargne Et Le Financement Des Investissements.....	15
1-4-1 L'égalité Entre L'épargne Et L'investissement.....	15
1-4-2 L'épargne Et L'investissement Logement.....	16
1-4-3 La Notion De L'épargne Consacré Au Logement.....	16
1-4-4 Méthode De Mesure.....	17
Section 2 : L'évolution De L'épargne En Algérie.....	17
2-1 Les Formes De L'épargne.....	17
2-1-1 L'épargne Financière.....	17
2-1-2 L'épargne Non Financière.....	18
2-2 Les Motifs De L'épargne	18
2-2-1 Le Motif De Précaution.....	19
2-2-2 Motif De Solidarité.....	19
2-2-3 Motif D'avenir.....	19
2-2-4 Motifs De Spéculation.....	19
2-2-5 Motif De Retraite.....	20
2-2-6 Autres Motifs.....	20
2-3 L'évolution De L'épargne En Algérie.....	20
Conclusion Du Chapitre1.....	23
Chapitre2 :	24
Introduction Du Chapitre 2.....	24

Section 1 : La Politique Du Logement En Algérie	25
1-1 Définition Générale Du Logement	25
1-2 Facteur Déterminant La Crise Du Logement.....	26
1-2-1 L'évolution De La Demande	26
1-3 La Nouvelle Politique Du Logement En Algérie.....	26
1-4 Différentes Modalités D'acquisition D'un Logement	26
2-2 La Politique Du Financement De L'immobilier En Algérie.....	27
2-2- 1 La Période Avant 1986	27
2-2-2 La Période Après 1986.....	28
2-3 Dispositifs De Financement De L'immobilier En Algérie.....	29
2-3-1 Les Produits Immobiliers.....	29
2-3-1-1 Classifications Des Biens Immobiliers.....	29
2-3-1-2 Caractéristiques Des Biens Immobiliers.....	29
2-3-2 La Segmentation Du Marché Immobilier.....	30
Section 2 : Le Financement Du Logement Par La CNEP Banque	31
2-1 Evolutions De La CNEP Banque.....	31
2-1-1 La Présentation De La CNEP Banque.....	31
2-1-2 Historique De La CNEP Banque.....	31
2-1-3 Caractéristiques E De La CNEP Banque	34
2-1-4 Les Missions De La CNEP	34
2-1-4-1 Les Produits De La Banque.....	34
2-1-4-2 Les Emplois De La Banque.....	35
2-2 L'organisation De La CNEP Banque.....	36
2-2-1 La Direction Générale	36
2-2-2 La Direction Régionale Ou De Réseau.....	37
2-2-3 L'agence.....	38
2-3 L'historique De La CNEP Banque Liée A L'épargne Et Logement	37

2-3-1 Le Principe De L'épargne Logement.....	37
2-3-2 Le Fonctionnement.....	38
2-4 Le Financement Du Logement.....	38
2-4-1 Typologie Du Logement En Algérie.....	40
2-4-2 Modalité D'acquisition Du Logement.....	42
2-4-3 La Répartition Des Logements Par Catégories.....	43
Conclusion Du Chapitre2.....	45

Chapitre3 : La Mobilisation De L'épargne Pour Le Financement Du Logement

Par La CNEP Banque De Boghni 46

Introduction Du Chapitre 3 46

1 La Présentation De L'agence Et Son Environnement.....	46
1-1 Lieu D'implantation	47
1-2 Organisations De L'agence.....	47
1-3 L'offre Proposée Par L'agence.....	49
1-4 Type De Clients A La CNEP Banque	50
1-4-1 Les Catégories Socioprofessionnelle Des Clients.....	50
2 La Mobilisation De L'épargne	51
2-1 Les Différents Comptes D'épargne.....	51
2-1-1 Le Compte Epargne Logement.....	51
2-1-2 Le Compte Epargne RASMALI.....	51
2-1-3 Le Compte Epargne Populaire.....	51
2-1-4 Le Compte Epargne HALAL.....	51
2-2 Le Montant Mobilisé Par Les Comptes Epargne De L'agence 219	52
2-3 Les Ouvertures Des Comptes Et Excédents Par Rapport A L'objectif Fixé..	52
2-4 Ventes De Cartes CIB Et TPE	53
2-5 La Personnalisation Des Cartes Epargne.....	56
Section 2 : Les Prêts Epargne Logement	57

2-1 Produits CNEP Banque (Crédit Logement)	57
2-1-1 Crédit Epargnant Livret Epargne Logement (LEL)	57
2-1-2 Crédit Epargnant Livret Epargne Populaire (LEP)	58
2-1-3 Crédits Non Epargnant.....	58
2-1-4 Crédit En Co-Débite.....	59
2-1-5 Le Crédit Avec Caution Solidaire.....	59
2-1-6 Le Crédit Formule Jeune	59
2-1-7 Le Crédit Location Habitation	59
2-1-8 Le Crédit Rachat De Créance	60
2-2 Typologie De Crédit Aux Particuliers	60
2-2-1 Les Crédits A Usage Habitation.....	60
2-2-1-1 Les Crédits A L'accession	60
2-2-1-2 Les Prêts A La Construction	61
2-3 Les Engagements Des Crédits Aux Particuliers	61
Conclusion Du Chapitre.....	64
Conclusion Générale	65

Bibliographie

La Liste Des Tableaux Et Figures

Annexes

Résumé

Liste des annexes

Annexe01 : L'organigramme du siège central

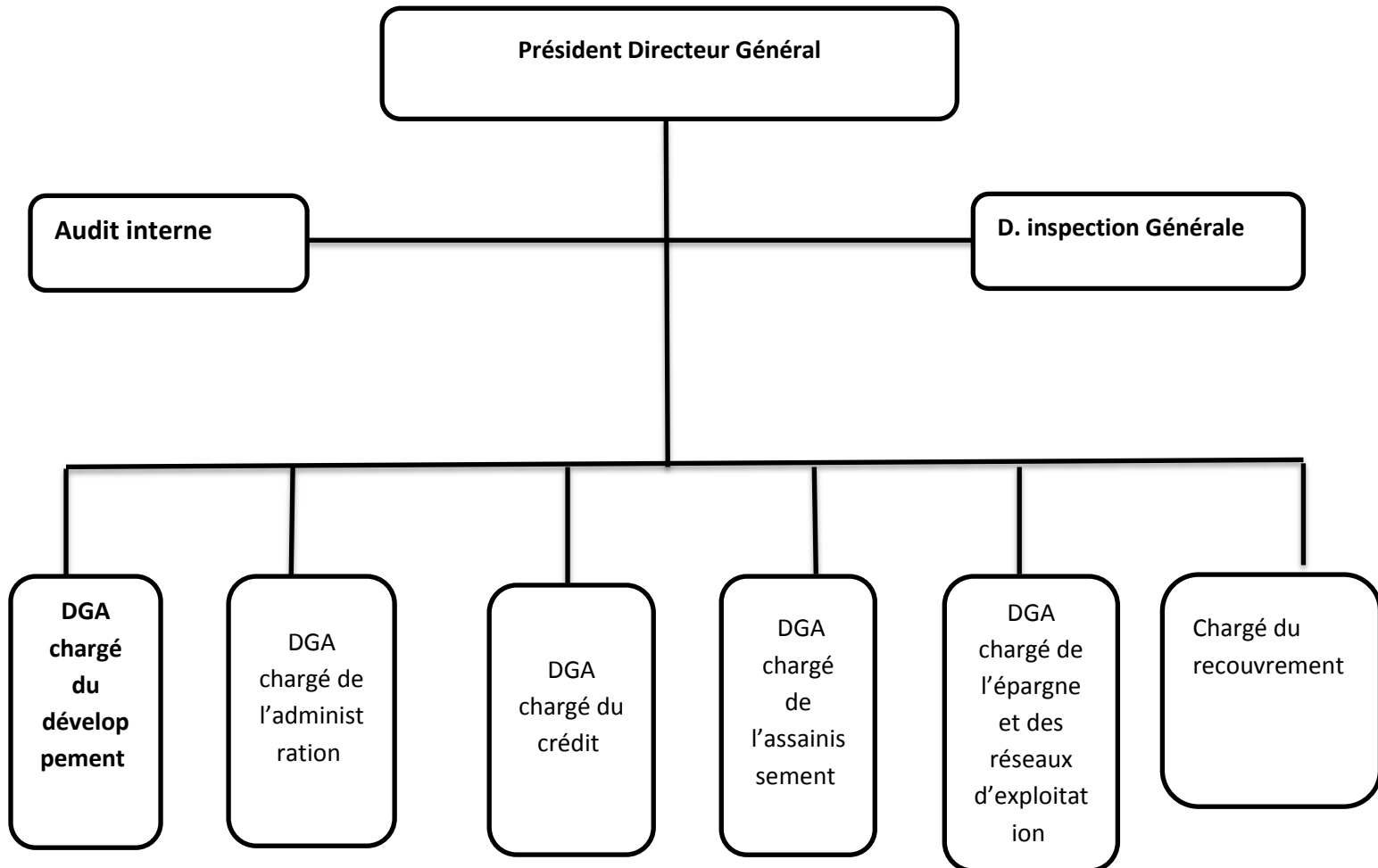
Annexe 02 : Document à fournir pour l'ouverture de compte

Annexe 03 : Dossier commun à fournir pour tous les crédits immobiliers

Annexe 04 : Les taux d'intérêts et la capacité de remboursement pratiqués par la CNEP-Banque

Annexe 01

L'organigramme du siège central



Annexe 02

Document à fournir pour l'ouverture de compte

COMPTE CHÈQUE

- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- Une copie de la carte d'identité militaire pour les militaires
- Une copie du passeport pour les non-résidents
- Une copie du passeport en cours de validité pour les étrangers résidents en Algérie
- Un justificatif de résidence.

COMPTE COURANT

- Un extrait du registre de commerce
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- Une copie du passeport en cours de validité pour les étrangers résidents en Algérie
- Un justificatif de résidence.

COMPTE EPARGNE LOGEMENT

- Une copie de la pièce d'identité officielle et en cours de validité
- Justificatif de résidence

COMPTE COURANT

- Un extrait du registre de commerce
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- Une copie du passeport en cours de validité pour les étrangers résidents en Algérie
- Un justificatif de résidence

COMPTE EPARGNE POPULAIRE

- Une copie d'une pièce d'identité officielle et en cours de validité
- justificatif de résidence.

COMPTE ÉPARGNE RASMALI

- Une pièce d'identité en cours de validité

Annexe 03

DOSSIER COMMUN À FOURNIR POUR TOUS LES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Pièces communes

- Demande de crédit (imprimé CNEP-Banque)
- Extrait de naissance
- Photocopie de CNI ou PC
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle
- Certificat de résidence
- Copie de la carte Chifa
- Autorisation de prélèvement sur compte (renseignée et légalisée par l'APC)
- JUSTIFICATIFS DE REVENU

Pour les salariés / Secteur public

- Relevé des émoluments
- Attestation de travail récente
- Les trois dernières fiches de paie
- Un relevé de compte bancaire ou postal ou le salaire est domicilié

POUR LES SALARIÉS / SECTEUR PRIVÉ

- Relevé des émoluments
- Attestation de travail récente
- Les trois dernières fiches de paie
- Attestation d'affiliation à la CNAS
- Un relevé de compte bancaire ou postal ou le salaire est domicilié

POUR LES COMMERÇANTS / FONCTIONS LIBÉRALES

- Les certificats d'impôt pour les 03 derniers exercices ou (avertissement fiscal)
- Copie du registre du commerce ou l'agrément

- Copie des statuts pour EURL, SARL et SPA Extrait de rôle récent Mise à jour CNAS/CASNOS et CACOBAT (secteur de bâtiment)
- Justificatif de distribution des dividendes pour les associés des EURL, SARL et SPA
- Autorisation de consultation de la centrale des risques de la Banque d'Algérie
- Attestation de solvabilité si le postulant détient une dette auprès d'autres banques ou déclaration annuelle des salaires (DAS)

Pour les non-résidents

- Les trois dernières fiches de paie
- Une attestation de travail
- Une copie du contrat de travail
- Le dernier avis d'impôts (déclaration fiscale)
- Un relevé de compte bancaire, abritant le salaire, couvrant une période d'une année
- NB : les documents établis à l'étranger doivent être visés par les services consulaires

Dossier technique

CONSTRUCTION D'UNE HABITATION

- Copie de l'acte de propriété ou livret foncier du terrain
- Un permis de construire en cours de validité
- Certificat négatif d'hypothèque du terrain
- Un devis estimatif et quantitatif des travaux établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque
- Un rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque

ACHAT AUPRES D'UN PARTICULIER (LOGEMENT OU TERRAIN A BATIR)

- Copie de l'acte de propriété ou livret foncier
- Certificat négatif d'hypothèque du bien objet de financement
- Promesse de vente notariée, ou fiche de renseignement sur la transaction immobilière (modèle CNEP)
- Le rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque
- Certificat d'urbanisme pour la demande de crédit ACHAT TERRAIN

ACHAT D'UN LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA VENTE SUR PLANS

- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du fonds de
- garantie et de caution mutuelle des promoteurs FGCMPI
- Un contrat de vente sur plans notarié, établi au profit du postulant avec

Annexe 04

Les taux d'intérêts pratiqués par la CNEP-Banque :

Catégorie du Prêt	Le taux d'intérêt		
	Epargnant LEL	Epargnant LEP	Non épargnant
Crédit hypothécaire	5.75%	6.25%	6.50%
Prêt hypothécaire MDN	4.5%		
Prêt hypothécaire jeune	5%		6%
Aménagement	5.75%	6.25%	6.5%
Locaux commerciaux	5.75%	6.25%	7%
Location habitation (HT)	7%		
Rachat de créance	5.75%	6.25%	6.50%
Crédit au personnel de la CNEP Banque et quelques confrères	3.5%		
Crédit bonifié	1×SNMG ≤ R ≤ 6×SNMG		6×SNMG < R ≤ 12× SNMG
	1%		3%
Crédit à la consommation(HT)	7%		8%

Source : CNEP-Banque

Les taux d'intérêts pratiqués par la CNEP-Banque diffèrent de la situation du demandeur de crédit. En fait, généralement, le taux est légèrement plus bas lorsqu'on dispose d'un compte épargne dans la banque CNEP. Ce qui est de nature à encourager à la mobilisation de l'épargne.

Le montant des intérêts est calculé selon la formule :

$$\text{Intérêt} = \text{Capital} \times \text{Taux d'intérêt} \times \frac{\text{Nombre de jours}}{360}$$

La capacité de remboursement

La capacité de remboursement appelée aussi « la capacité d'endettement », représente le montant maximum de l'échéance mensuelle que l'emprunteur peut rembourser.

« La capacité de remboursement d'un emprunt correspond au montant des liquidités qui peuvent être dégagées à l'échéance pour le rembourser »

Dans le cas de la CNEP la capacité de remboursement est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{Revenu net} \times \text{Quotité du revenu}$$

Cette capacité est déterminée en fonction des conditions suivantes :

les quotités de la capacité de remboursement :

Quotité du revenu net pour les résidents en Algérie		
Salarié	Commerçant, profession libérale	Le SNMG = 18.000 DA à compter de janvier 2012
30%	40 %	$\text{SNMG} \leq R \leq 2 * \text{SNMG}$
40%	45 %	$2 * \text{SNMG} \leq R \leq 4 * \text{SNMG}$
50%	55 %	$4 * \text{SNMG} \leq R \leq 8 * \text{SNMG}$
55%	60 %	$R > 8 * \text{SNMG}$
Pour le personnel MDN (militaire, civil assimilé, retraité, veuve et ayant droits) : 50% du salaire mensuel net		
Co-débiton		
40%	Des revenus nets cumulés des 02 postulants	
Quotité du revenu net pour les résidents à l'étranger		
Emprunteur unique	Co-emprunteur	Du revenu net perçus en devises après réduction du SMIG du pays de résidence convertis en fonction de cotation du jour
50%	35%	

Dans le cas des Co-emprunteurs résidents l'un en Algérie et l'autre à l'étranger :

La capacité de remboursement globale, c'est la sommation de la capacité de chacun d'eux, déterminée en fonction de leurs revenus mensuels nets perçus en devise et en monnaie locale

Dans le cas d'une caution : la capacité de remboursement de l'emprunteur principal représente 60% du revenu net pour les salariés, et 65% pour les commerçants.

Quant à la caution, elle est de :

- 30% du revenu net du conjoint ;
- 15% du revenu net d'un ascendant, d'un descendant direct ou d'un collatéral ;

Pour le personnel MDN (militaire, civil assimilé, retraité, veuve et ayant droits) : 50% des 02 revenus (postulant + caution) sans dépasser 60% du salaire mensuel net du postulant.

2.7. La période de remboursement :

Elle intervient juste après expiration de la période de différé, où l'emprunteur commence à régler ses mensualités.

Le tableau ci-dessous nous reprend les durées du prêt et du différé, correspondantes aux types de crédits immobiliers accordés par la CNEP-banque :

Tableau 14 : la durée des prêts accordés par la CNEP-Banque :

Catégorie du prêt	Durée du prêt	Différé (mois)
Construction individuelle ou dans le cadre de coopérative immobilière	30 ans	36 mois
Extension / surélévation, Aménagement	30 ans 25 ans	36 mois 06 mois
Achat d'un Logement : CBEP-PAP-PIP	30 ans	06 mois
Achat construction encours	30 ans	06 mois
Achat terrain $\leq 1000 \text{ m}^2$	30 ans	12 mois
Achat d'un logement en VSP	30 ans	36 mois

<u>Prêt hypothécaire JEUNE :</u>		
-Acquisition de logements neuf ou anciens ;	40 ans	12 mois
-Construction, Extension / Surélévation, VSP	40 ans	36 mois
Crédit Location – Habitation	12 à 24 mois Maximum selon durée de la location	03 mois pour les épargnants
Prêt Complémentaire : Construction, Extension, Surélévation	Durée restante du prêt initial	06 mois
Achat local commercial Neuf ou Ancien ;	15 ans	03 mois
Achat d'un local en VSP	15 ans	36 mois
Construction d'un local ;	15 ans	12 mois
Extension d'un local ;	15 ans	06 mois
Aménagement d'un local ;	15 ans	03 mois
Rachat de Créance	30 ans 40 ans pour le crédit JEUNE	06 mois

Source : CNEP-Banque.

- Les postulants au crédit hypothécaire doivent être âgés de moins de 70 ans au jour de la demande du crédit.

Résumé :

L'épargne est une variable économique fondamentale et affecte les dynamiques macroéconomiques, il joue le rôle d'énergie principale de l'activité économique son accumulation revêt d'un intérêt majeur pour le fonctionnement des entreprises notamment des banques.

La CNEP Banque reste la banque qui offre la plus large gamme de crédits immobiliers sur le marché national, aux meilleur taux pour ses épargnants ainsi que pour les demandeurs qui ne disposent pas d'un livret d'épargne. Cet élargissement de l'offre de crédits a été accompagné par un allègement des conditions d'éligibilité avec moins de bureaucratie, plus de sécurité et de célérité.

Abstract:

Savings is a fundamental economic variable and affects macroeconomic dynamics, it plays the role of the main energy of economic activity, its accumulation is of major interest for the functioning of companies, especially banks.

CNEP Bank remains the bank that offers the widest range of home loans on the national market, at the best rates for its savers as well as for applicants who do not have a savings account. This expansion of the credit offer was accompanied by a reduction in the eligibility conditions with less bureaucracy, more security and speed.

Mots clés : épargne , logement, CNEP .